

Comune di  
**MONFUMO**

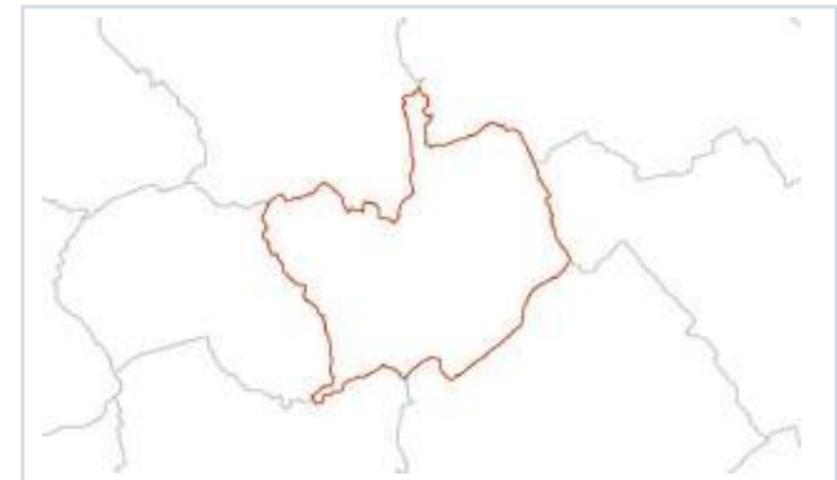
Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



# P.I. VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: MODIFICHE PUNTUALI E NORMATIVE AL PI

Data redazione: NOVEMBRE 2023



**R02**

**REPERTORIO CARTOGRAFICO E  
NORMATIVO DELLA VARIANTE**

Sindaco

FERRARI LUCIANO

Resp. Servizi Tecnici

FRANCESCA D'ESTE

Progettista

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - SIMONE CONZ - ALESSANDRA SIMONINI

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

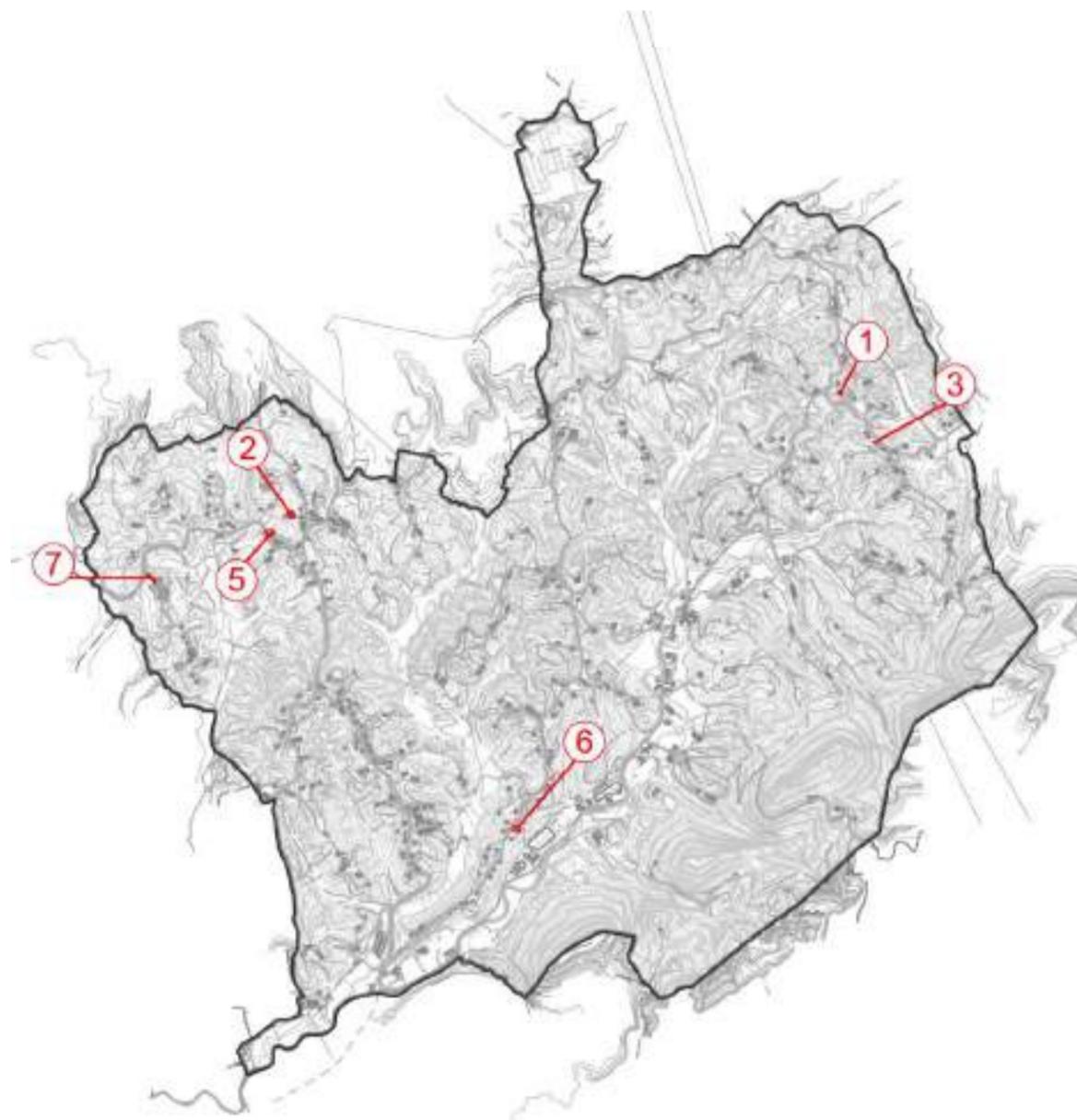
+39 041 2682230 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)



<b>ELENCO DELLE MODIFICHE .....</b>	<b>5</b>
Elenco modifiche puntuali in seguito alle manifestazioni di interesse .....	5
Modifiche di variante "d'ufficio" .....	5
<b>REPERTORIO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE .....</b>	<b>7</b>
Modifica 1 .....	7
Modifica 2 .....	9
Modifica 3 .....	11
Modifica 5 .....	13
Modifica 6 .....	15
Modifica 7 .....	17
<b>LEGENDA PI – zonizzazione scala 1:2.000.....</b>	<b>19</b>
<b>LEGENDA PI – zonizzazione scala 1:5.000.....</b>	<b>20</b>
<b>REPERTORIO DELLE MODIFICHE NORMATIVE .....</b>	<b>21</b>
Sommaro N.T.O. ....	21
Modifiche alle NTA - Testo comparativo.....	23
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 14	
ART. 4.b) Credito edilizio.....	23
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 10	
ART. 6.c) Volume (Vt e Vu) .....	24
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 8	
Art. 17 - Interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica .....	25
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 11	
ART. 25.c) Tipologie d'intervento .....	28
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 9	
ART. 25.d) Caratteri generali dell'edificazione.....	29
Modifiche alle Schede puntuali.....	31
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 4	
Scheda puntuale annesso non più funzionale n. 13 .....	32
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 5	
Scheda puntuale lotto di tipo "C" n. 9 .....	36
Adeguamento introdotto dalla modifica n. 2	
Nuova scheda puntuale Lotto di tipo "D" n. 9 .....	37



## ELENCO DELLE MODIFICHE



Inquadramento delle modifiche puntuali introdotte

Modifiche cartografiche riportate nel repertorio

### Elenco modifiche puntuali in seguito alle **manifestazioni di interesse**

Vengono introdotte n. 6 modifiche puntuali al PI a seguito dell'accoglimento di alcune istanze presentate dalla cittadinanza.

N. MODIFICA	RIFERIMENTI RICHIESTA			TIPOLOGIA VARIANTE
	N.	PROT.	DATA	
1	8	5543	07/11/2022	Individuazione di un'attività produttiva da trasferire
2	11	1706	31/03/2023	Nuovo lotto libero di tipo "D"
3	13	3154	22/06/2023	Individuazione annesso non più funzionale alla conduzione del fondo
4	17	1119	01/03/2023	Modifica normativa alla scheda puntuale dell'annesso rustico non più funzionale n. 13
5	18	1179	03/03/2023	Stralcio del lotto di tipo "C" n. 9
6	23	365	23/01/2023	Modifica del perimetro del lotto libero di tipo "D" n. 8

### Modifiche di variante "d'ufficio"

Vengono introdotte "d'ufficio" n. 7 modifiche cartografiche e/o normative per l'aggiornamento o l'allineamento di alcuni temi presenti nel PI vigente.

Si precisa che tali modifiche non comportano variazioni in termini di dimensionamento del piano e rispetto al tema del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017.

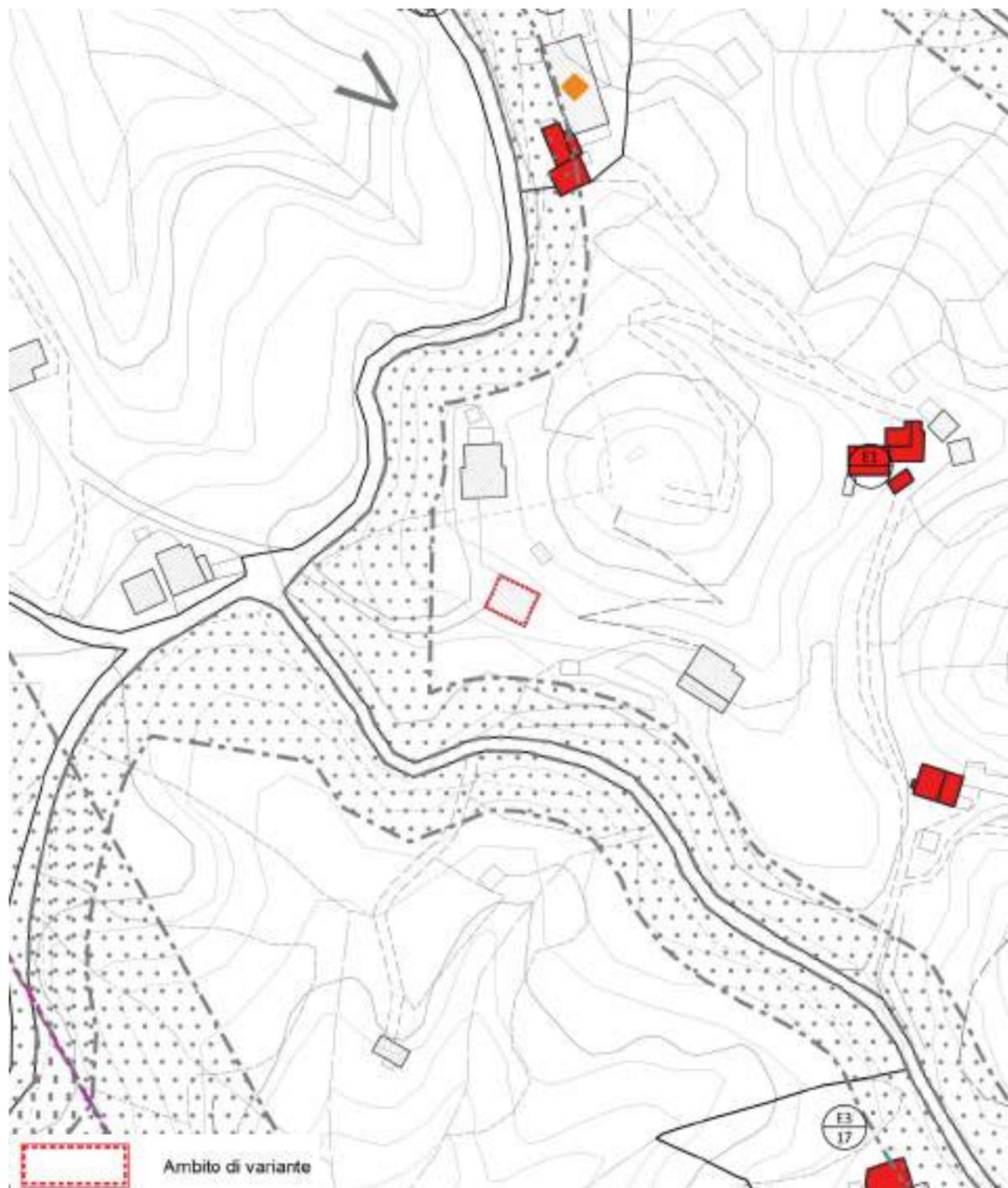
N. MODIFICA	TIPOLOGIA	MOTIVAZIONI	SINTESI VARIANTE
7	Modifica cartografica	La modifica viene introdotta in quanto non si ritiene necessaria l'eliminazione di un'area a parcheggio in prossimità dell'intersezione di accesso al borgo di Farnea.	Riclassificazione di una destinata a parcheggi in zona a verde privato.
8	Modifica normativa	La modifica è introdotta per agevolare il passaggio tra gradi di protezione 3, 4 e 5 a fronte della predisposizione di documentazione tecnica attestante le caratteristiche del fabbricato.	Ridefinizione dell'art. 17 delle NTA del PI vigente per introdurre un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione dei gradi di protezione 3, 4 e 5.
9	Modifica normativa	Rimuovere una precisazione sulla distanza delle recinzioni	Viene modificato l'art. 25.d relativamente al punto 13 inerente le recinzioni, tale modifica comporta lo stralcio del riferimento alla distanza massima di queste dai fabbricati.
10	Modifica normativa	La modifica è introdotta per l'allineamento delle Norme tecniche del PI vigente alle definizioni uniformi introdotte dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale.	Adeguamento dell'art. 6.c delle NTA del PI vigente al Regolamento Edilizio Comunale con lo stralcio della definizione di volume totale lasciando quella di volume urbanistico.

N. MODIFICA	TIPOLOGIA	MOTIVAZIONI	SINTESI VARIANTE
11	Modifica normativa	Rendere coerente il disposto normativo per l'installazione di manufatti e ricoveri temporanei ai contenuti della LR 11/2004.	Viene modificato l'art. 25.c relativamente al punto 15 inerente la distanza massima dal fabbricato principale per l'installazione di modesti manufatti di superficie non superiore a mq 20, tale distanza, pari a 30 mt, è stralciata dalla presente variante.
12	Modifica normativa	Recepimento delle norme del PAT	La modifica prevede il recepimento delle norme di tutela idraulica definite nel PAT all'interno delle NTA del PI vigente.
13	Modifica normativa	Integrazione della norma relativa ai crediti edilizi	Aggiornamento normativo dell'art. 4.b, con recepimento della normativa sui crediti edilizi ed i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alle L.R. 11/2004, L.R. 14/2017 e L.R. 14/2019 (Veneto 2050).

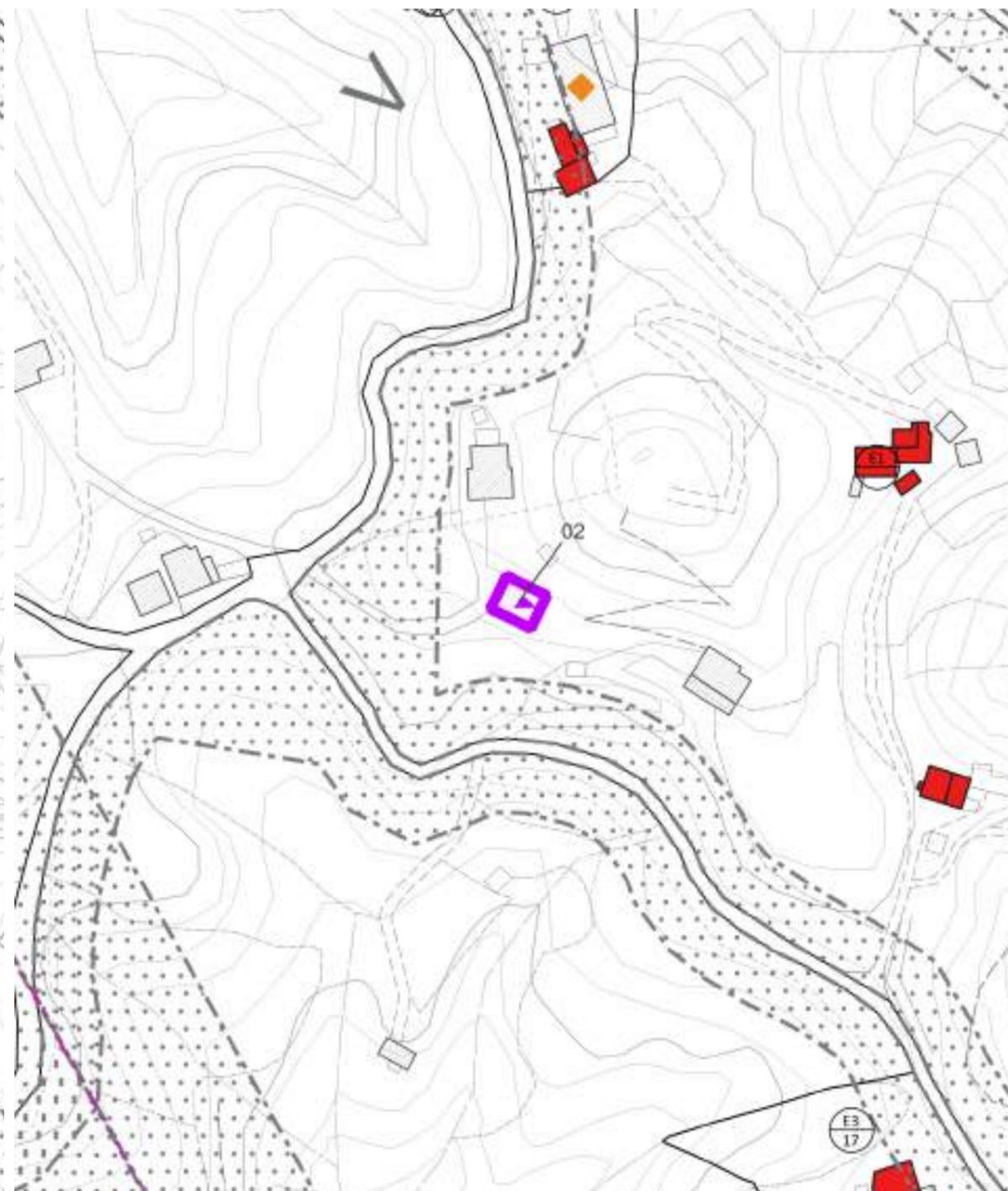
## REPERTORIO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

### Modifica n. 1

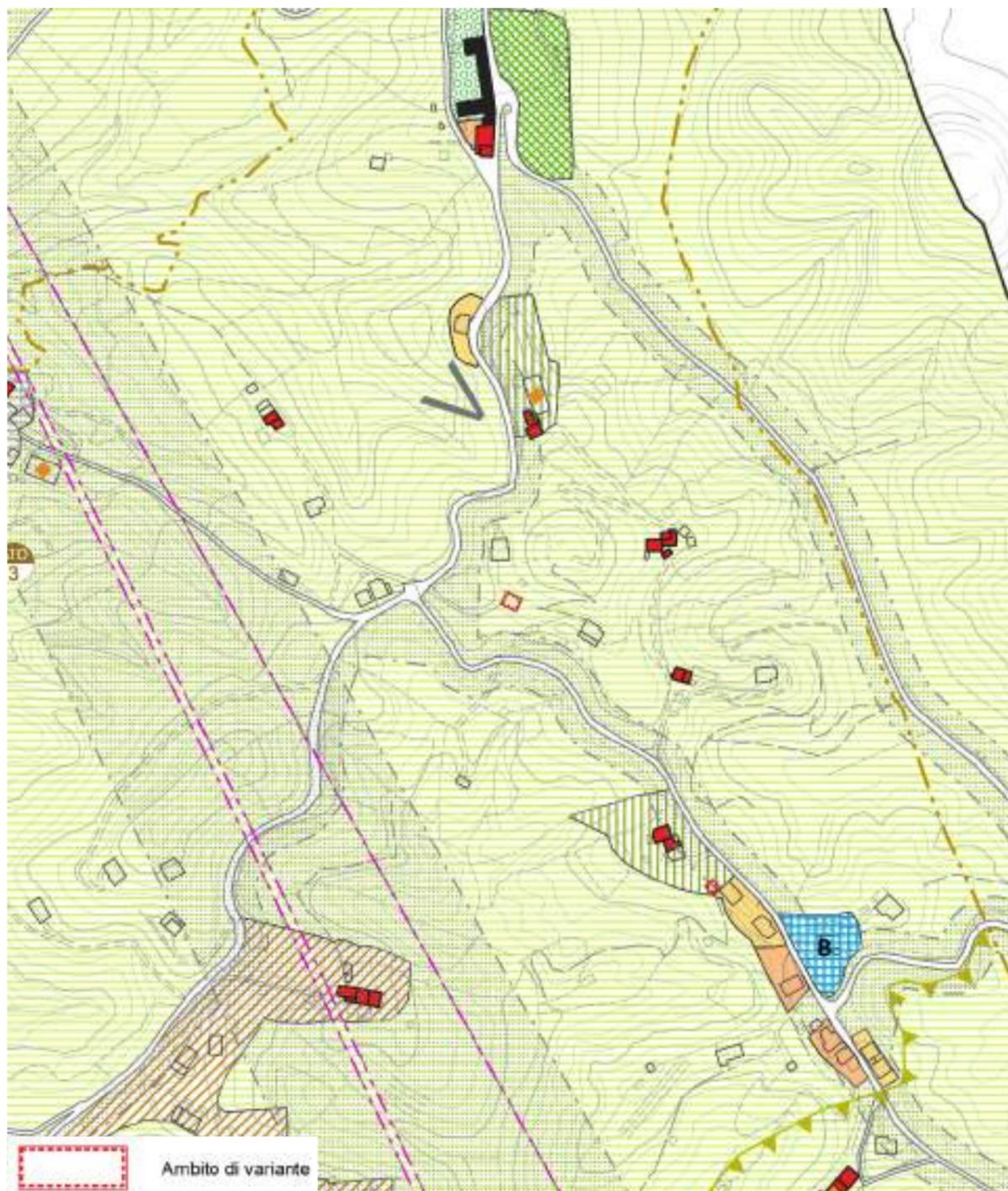
VIGENTE – Scala 1:2.000



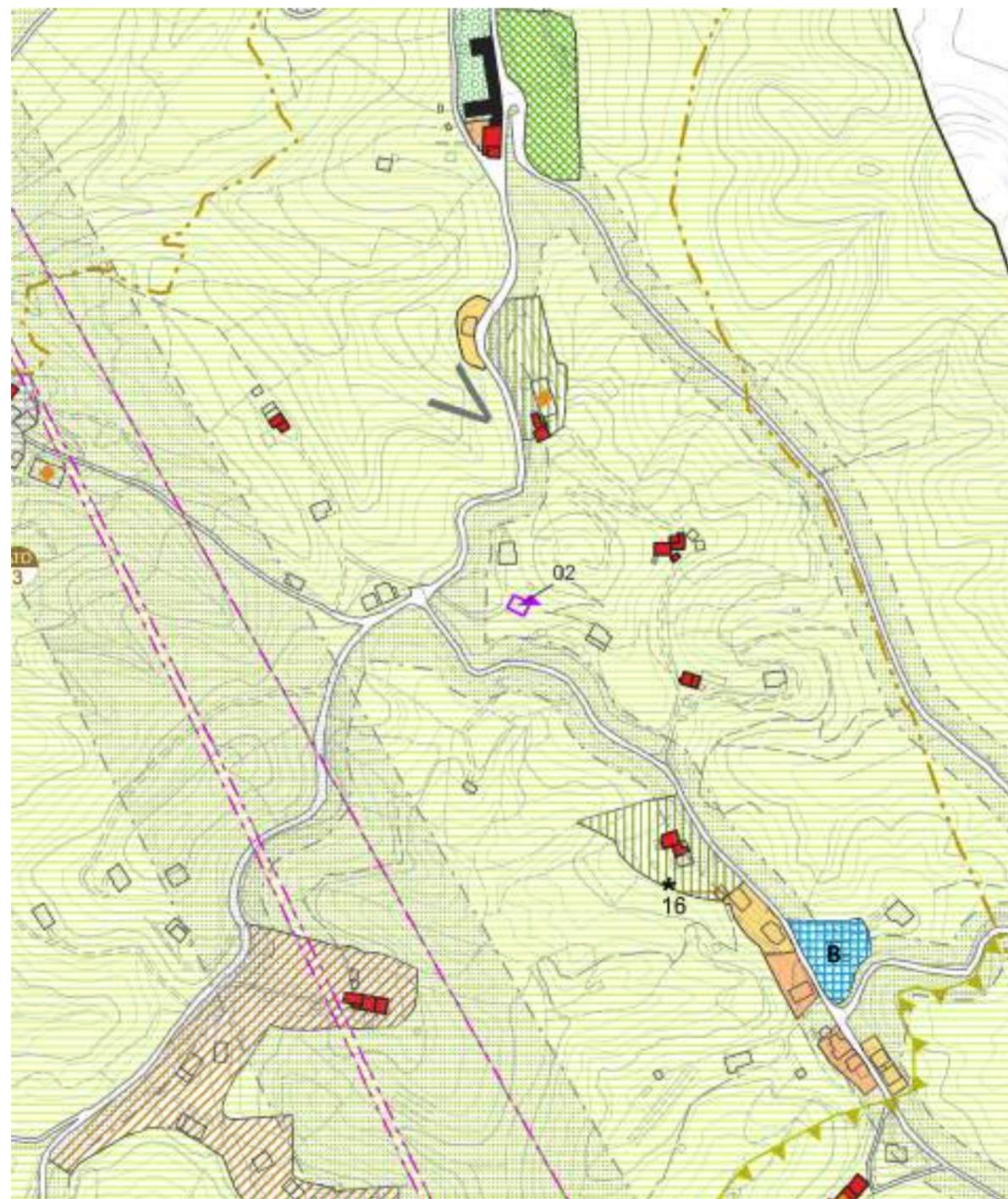
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



## Modifica n. 2

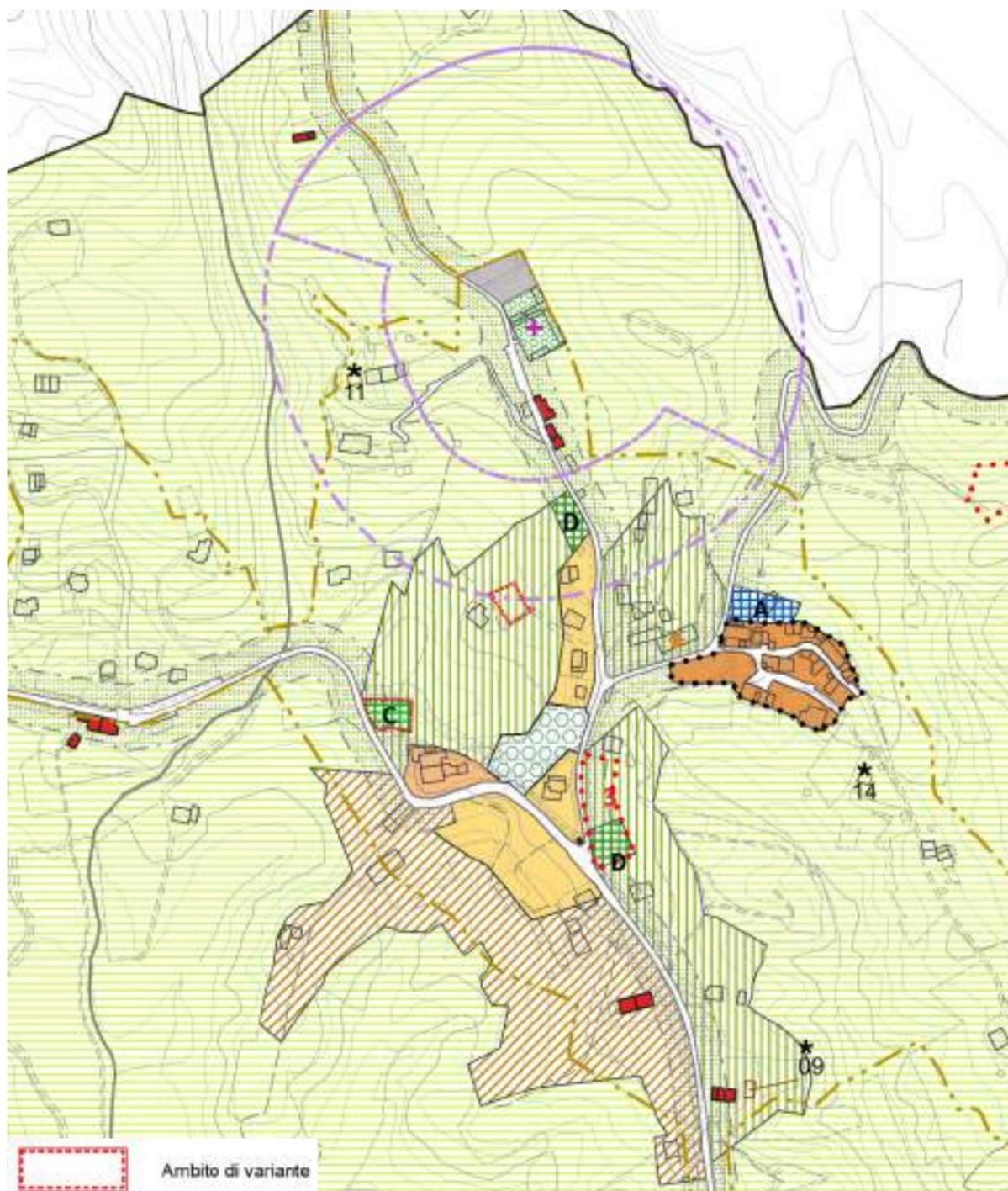
VIGENTE – Scala 1:2.000



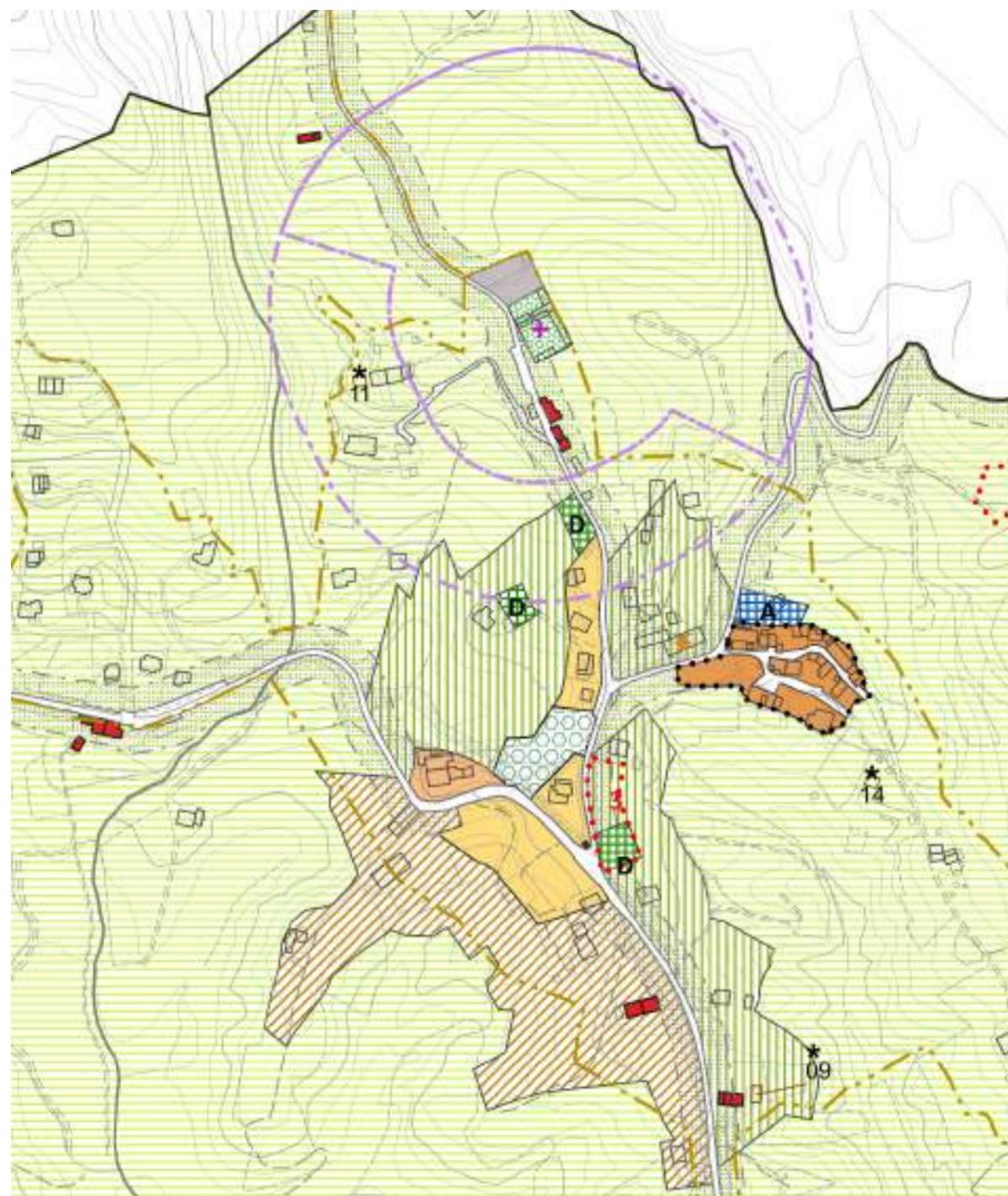
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



## Modifica n. 3

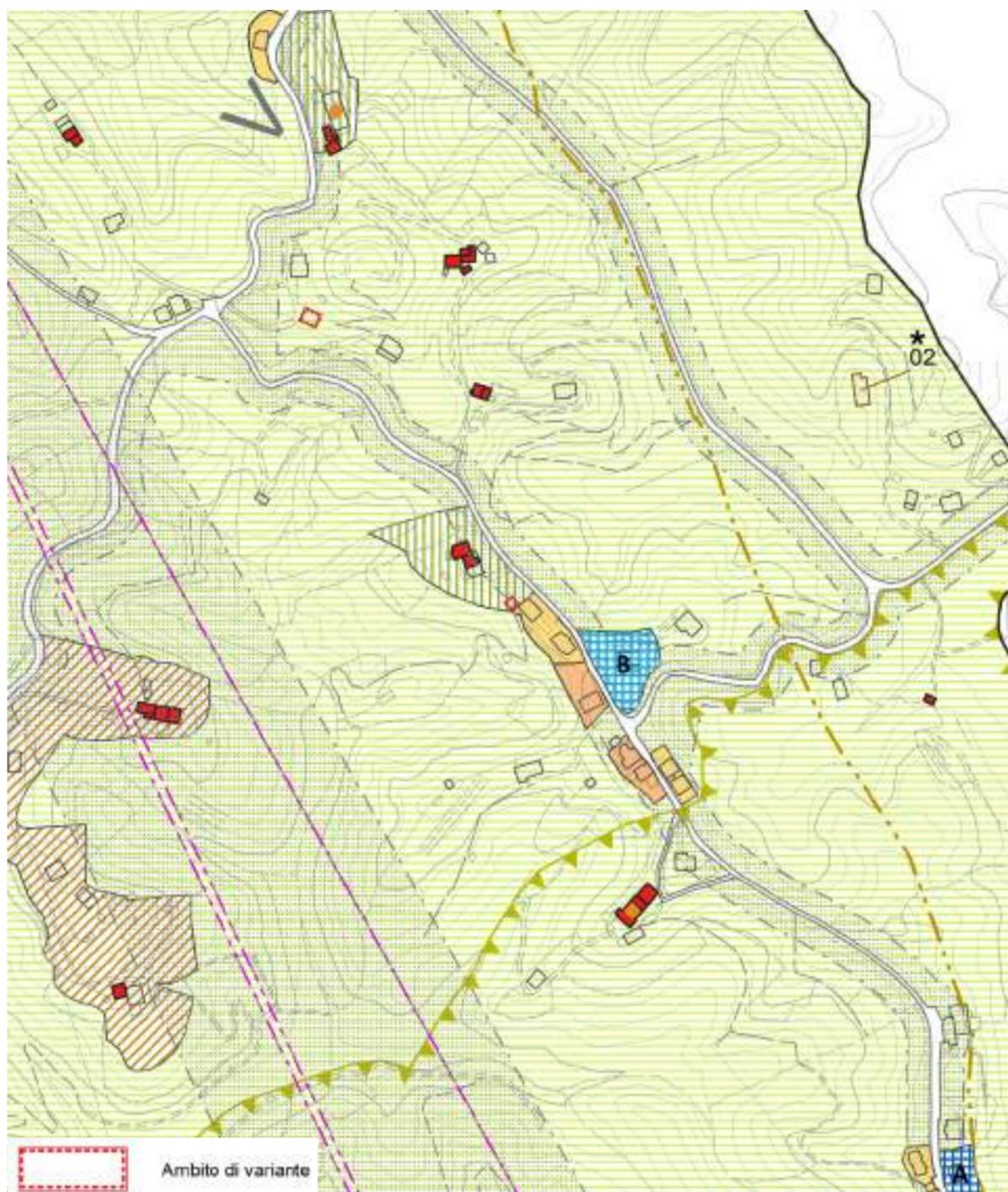
VIGENTE – Scala 1:2.000



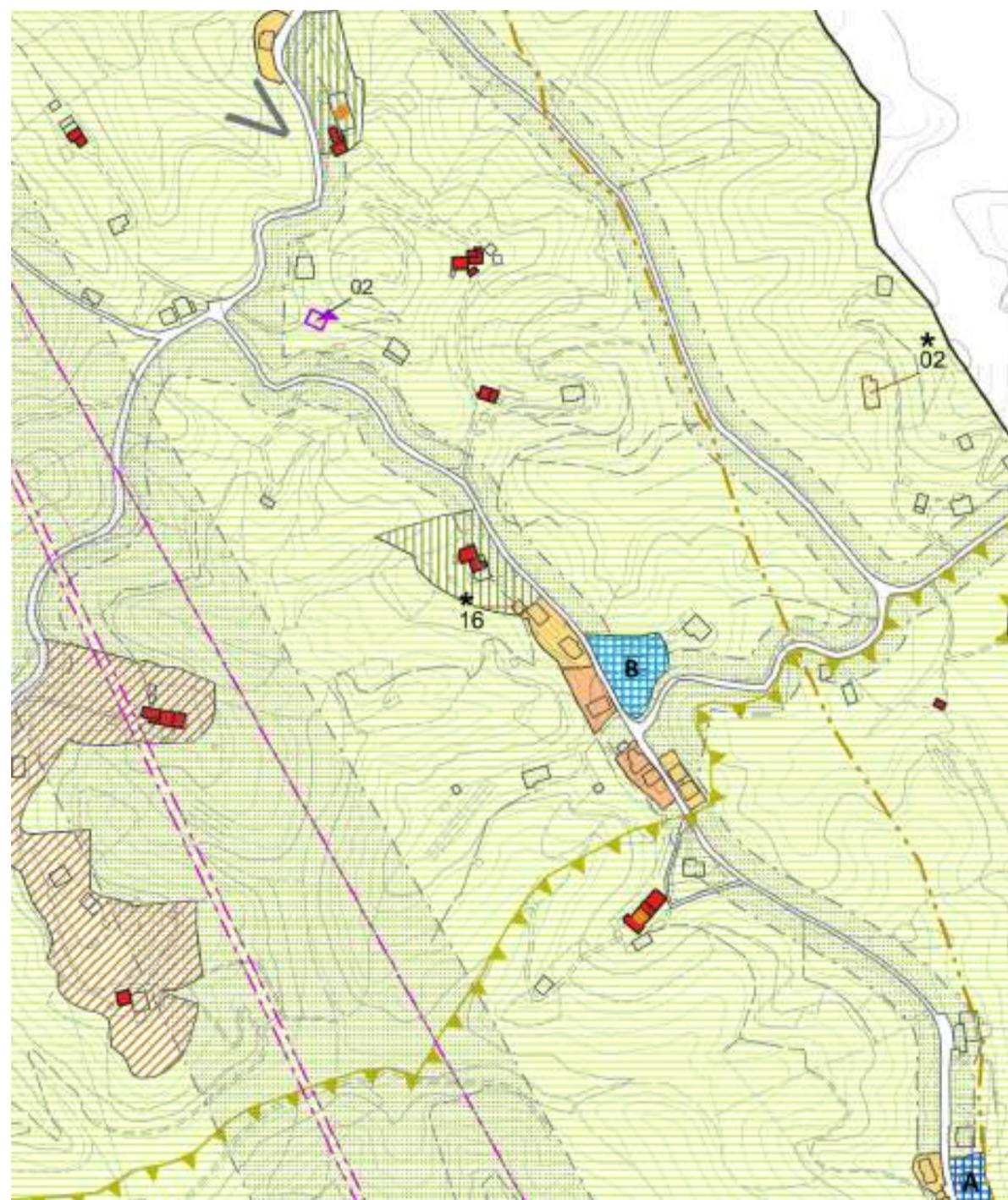
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



## Modifica n. 5

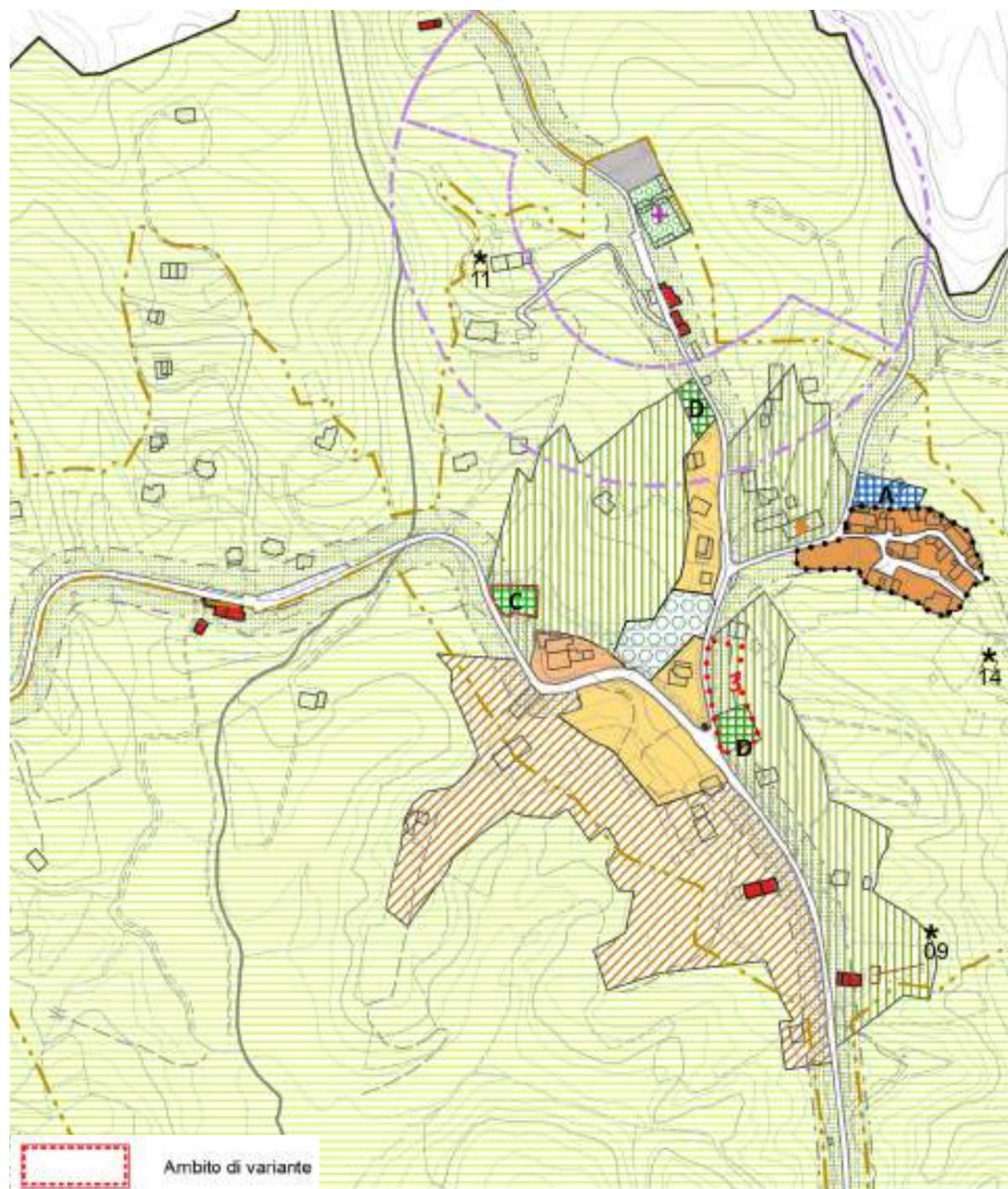
VIGENTE – Scala 1:2.000



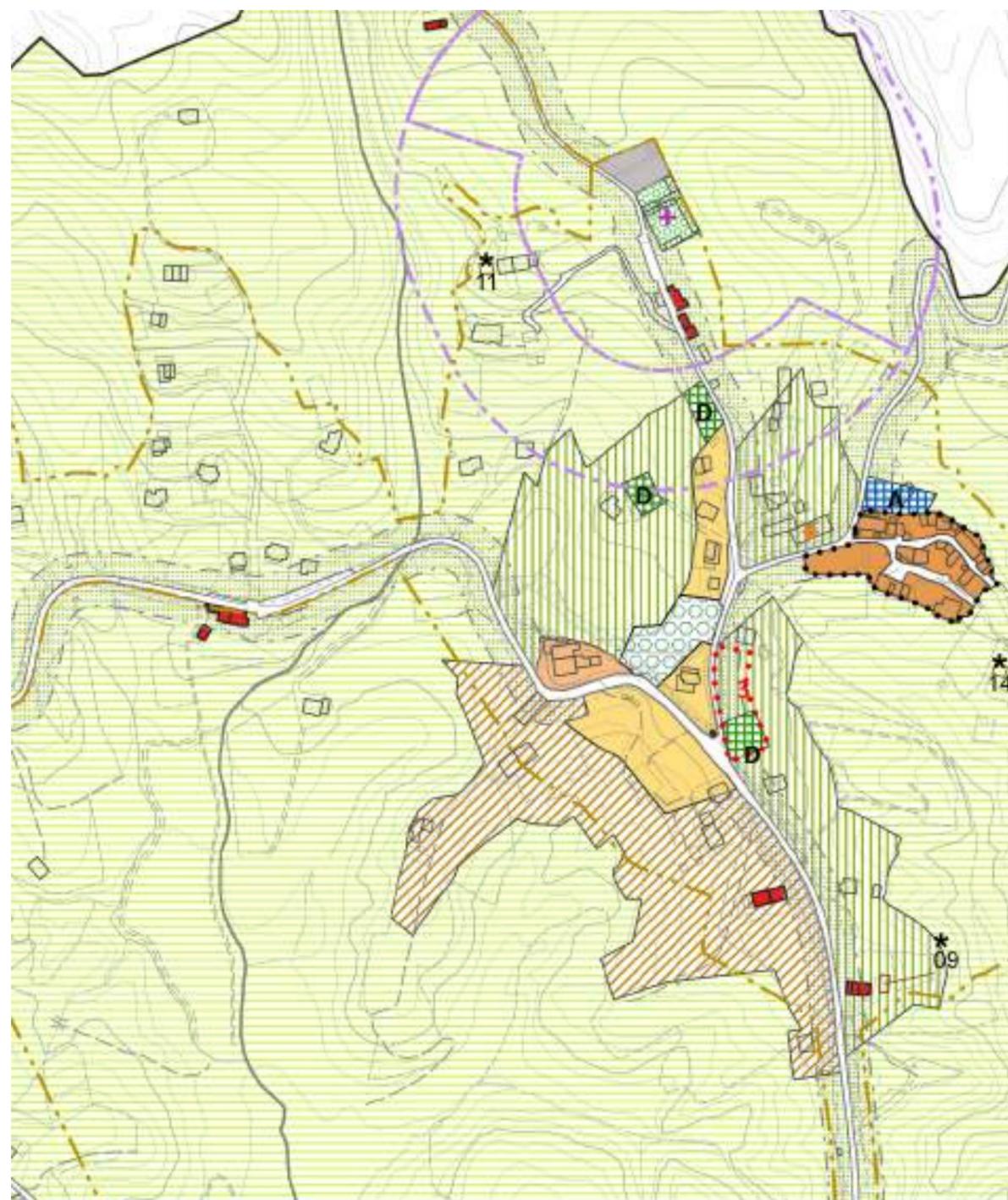
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



## Modifica n. 6

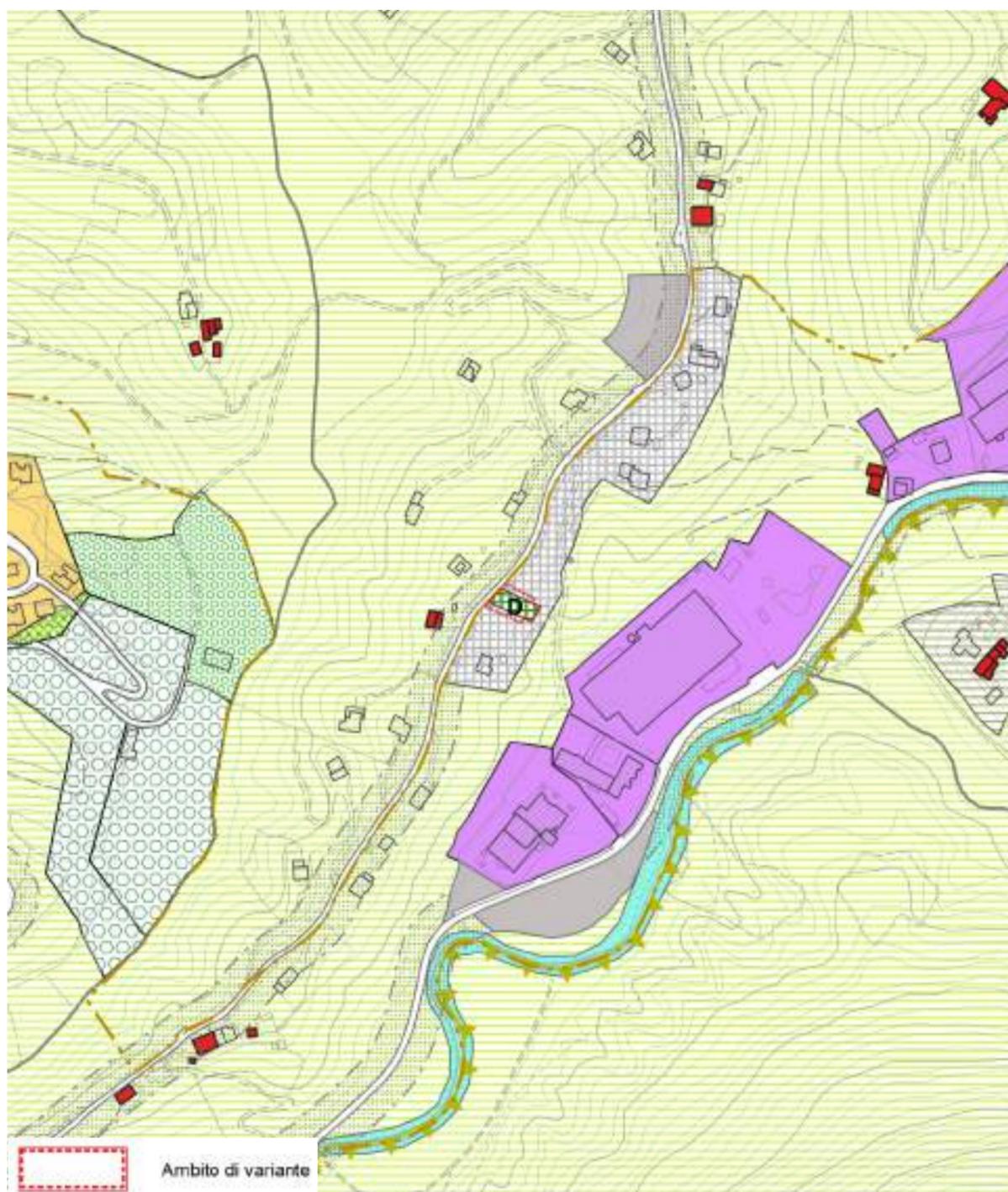
VIGENTE – Scala 1:2.000



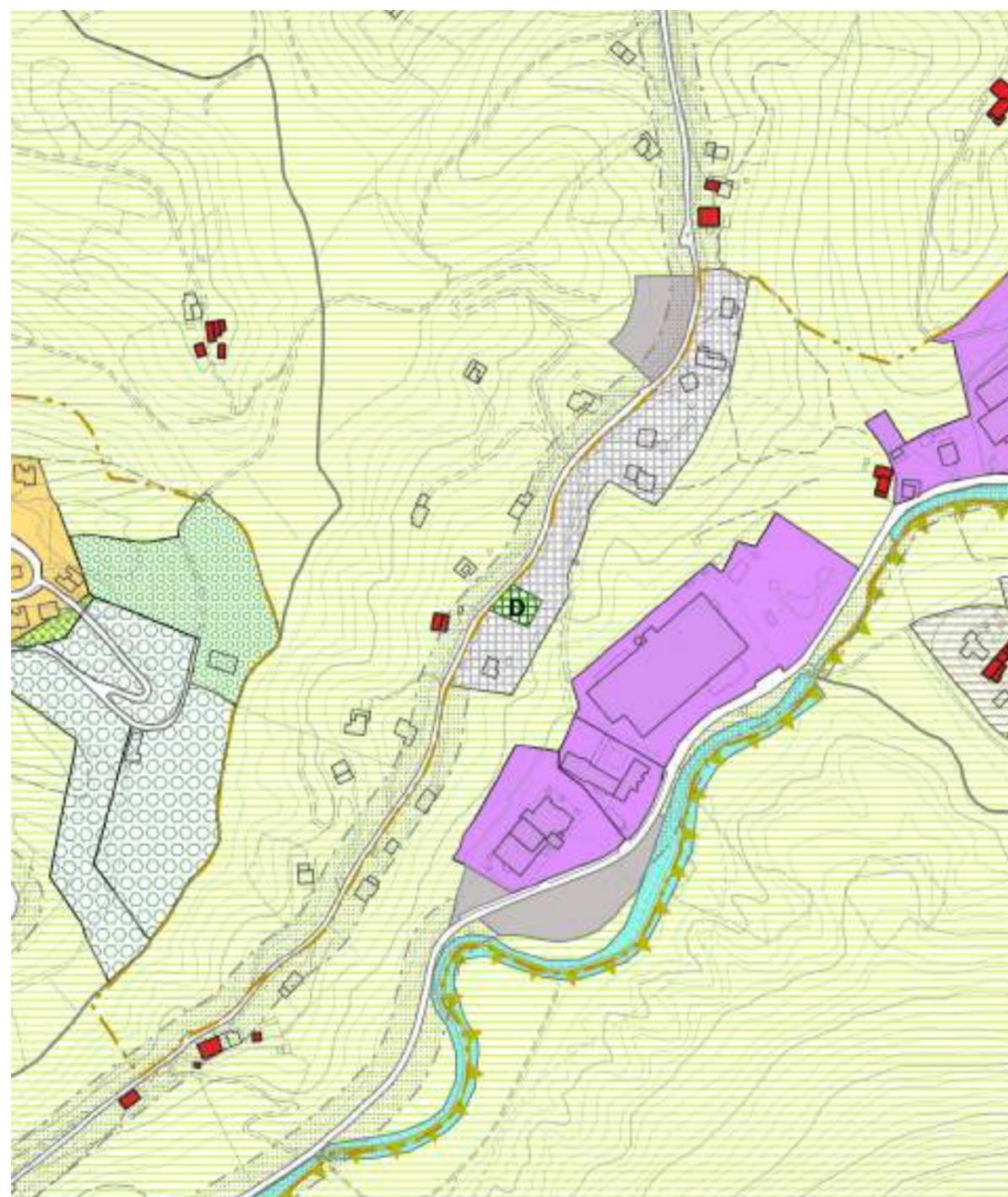
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

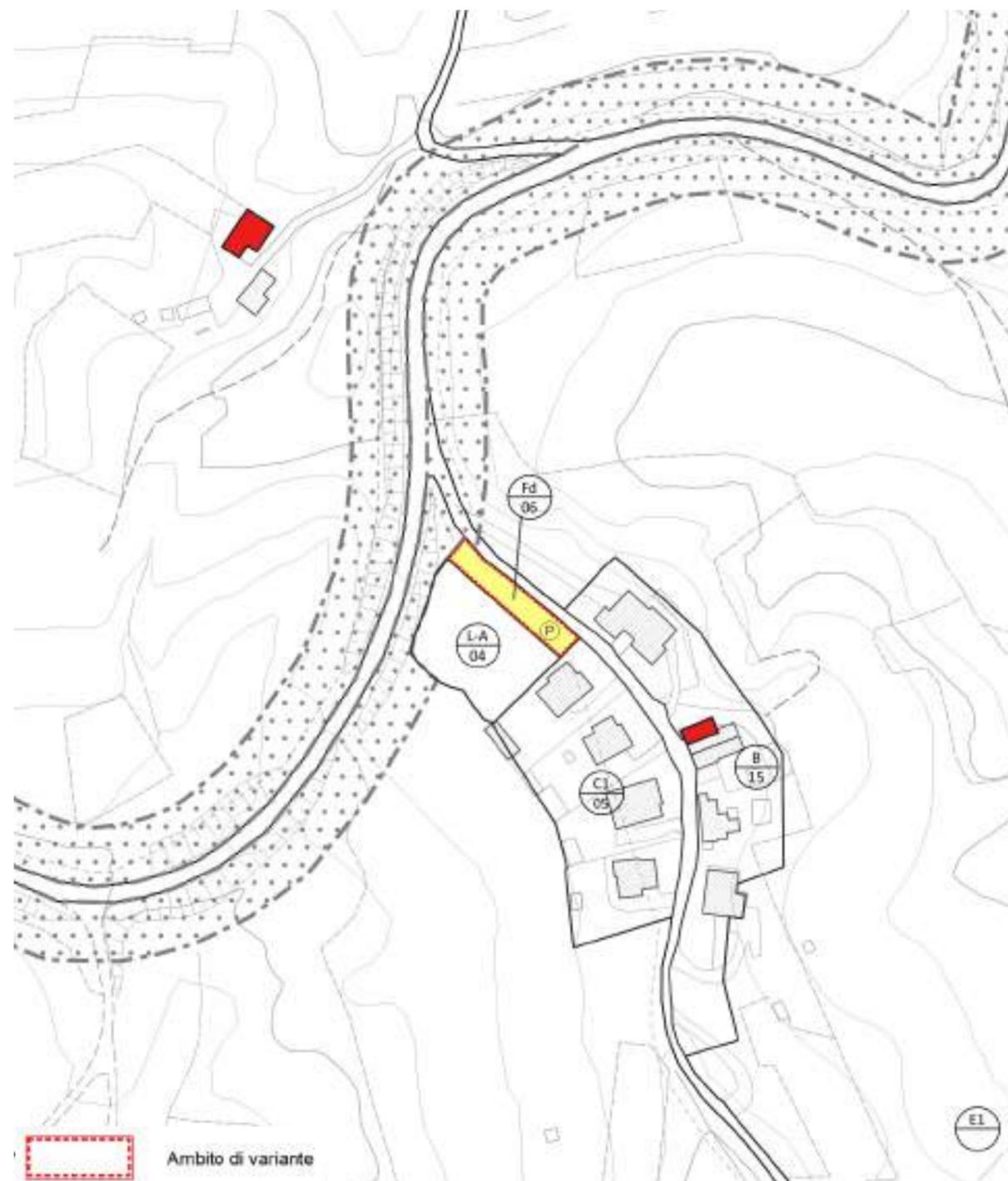


VARIANTE – Scala 1:5.000



## Modifica n. 7

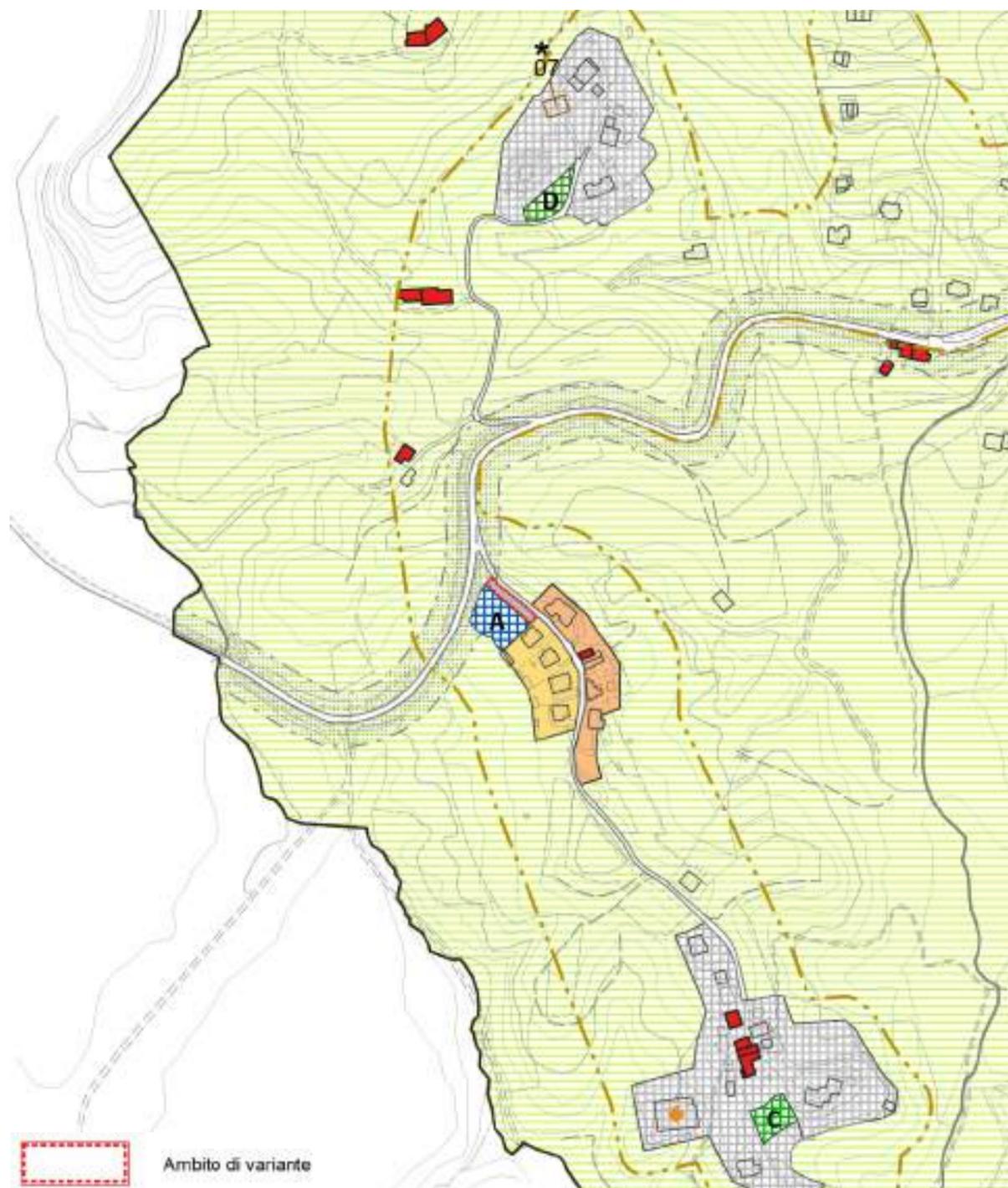
VIGENTE – Scala 1:2.000



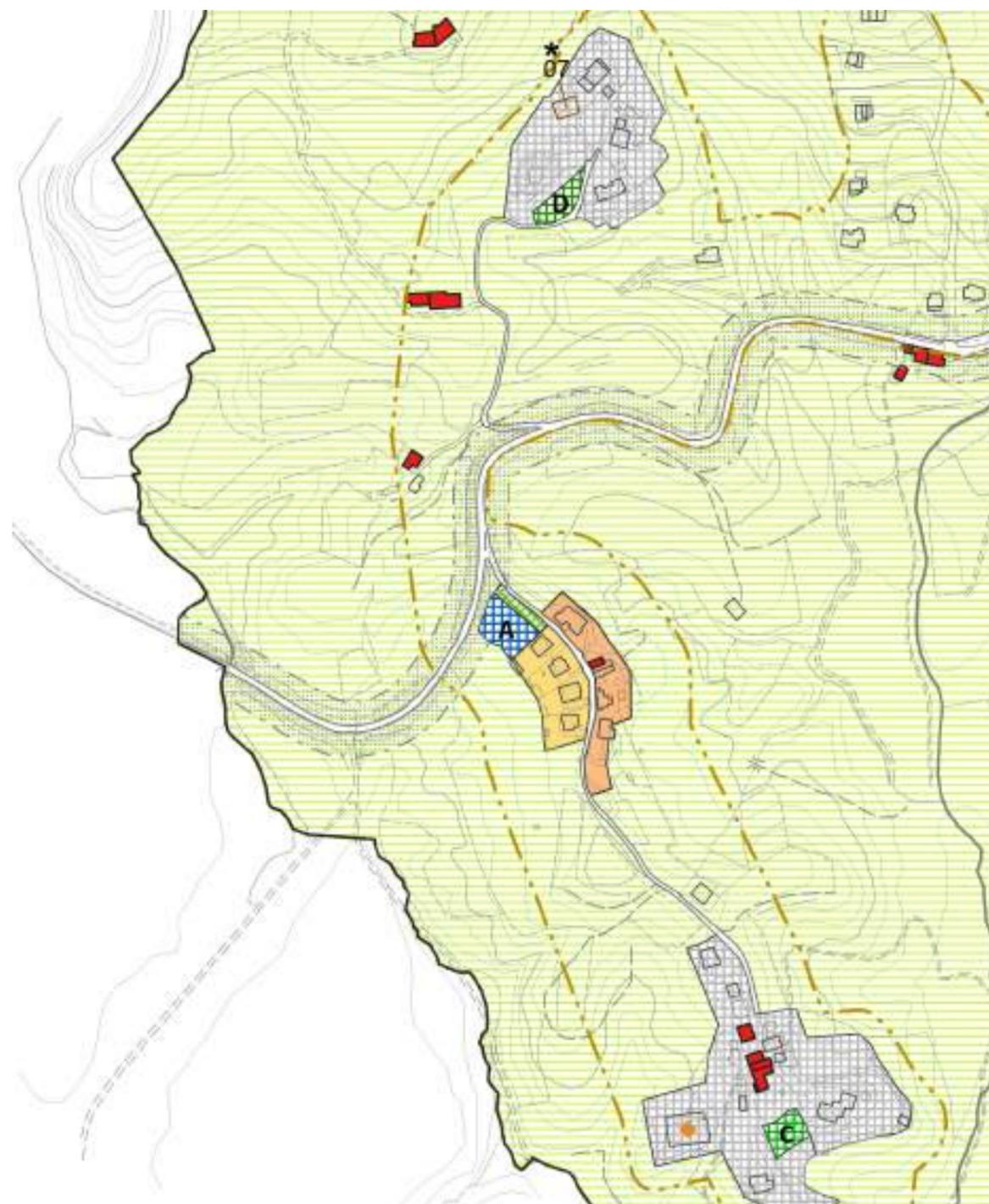
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



## LEGENDA PI – ZONIZZAZIONE SCALA 1:2.000

LEGENDA		NTO	
<b>Zone Territoriali Omogenee</b>			
	Perimetro zona omogenea	denominazione zona numero zona	
<b>Sistema dei servizi</b>			
	ZTO Fa - Aree per l'istruzione	Art. 30	
	ZTO Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	Art. 30	
	ZTO Fc - Aree attrezzate a gioco parco e sport	Art. 30	
	ZTO Fd - Aree per parcheggi	Art. 30	
	Aree a verde privato	Art. 31	
	ZTO Fa - Fb - Fc (Indicazioni aree ed attrezzature)		
	02 - scuola elementare		
	03 - scuola dell'obbligo		
	08 - museo		
	09 - chiesa parrocchiale		
	10 - centri religiosi e dipendenze		
	15 - biblioteca		
	17 - centro sociale		
	30 - farmacia		
	37 - municipio		
	52 - ufficio postale		
	63 - impianto idrico		
	69 - impianto trattamento rifiuti		
	82 - area gioco bambini		
	83 - giardino pubblico di quartiere		
	84 - impianti sportivi non agonistici		
	85 - impianti sportivi agonistici		
	86 - campi da tennis		
	91 - percorsi attrezzati		
	95 - aree parcheggio		
	96 - cimiteri		
<b>Interventi sull'edificato esistente</b>			
	Edificio con attività da trasferire schedata	Art. 23	
	Edificio con attività artigianale, industriale, con intervento codificato nelle NT	Art. 24	
	Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo	Art. 25	
	Intervento in ambito di tutela ambientale delle colline	Art. 32	
<b>Attuazione del piano</b>			
	Piano di lottizzazione convenzionato	Art. 2	
	Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico-Privato al sensi dell'art. 6 della LR 11/2004	Art. 4	
	Unità Minima di Intervento (U.M.I.)	Art. 32	
<b>Vincoli e zone di tutela</b>			
	Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 - art. 10	Art. 31	
	Edificio soggetto a grado di protezione - Scheda B	Art. 17	
	Zona di Tutela Ambientale	Art. 32	
	Viabilità esistente / Fasce di rispetto	Art. 31	
	Pozzi Idropotabili / fasce di rispetto	Art. 31	
	Elettrodotti / fasce di rispetto	Art. 31	
	Cimiteri / fasce di rispetto	Art. 31	
	Cimiteri / fasce di rispetto 200 metri	Art. 31	
	Allevamenti zootecnici	Art. 25	
	Perimetro Centro Storico	Art. 16	
	Coni visuali	Art. 35	
	Idrografia		
<b>Sistema dei servizi</b>			
	Unità Minima di Intervento	Art. 3-5	
	Piazze	Art. 35	
	Corti	Art. 35	
	Limite massimo di ampliamento	Art. 35	

# LEGENDA PI – ZONIZZAZIONE SCALA 1:5.000

**LEGENDA** **NTO**

**Ambiti**

 **ATO** (definizione del contesto) Art. 18

**Sistema storico e residenziale**

 **ZTO A** - Centro Storico Art. 16

 **ZTO B** - residenziali di completamento Art. 18

 **ZTO C1** -residenziali di completamento Art. 19

 **ZTO C2** - residenziali di nuova formazione Art. 20

**Sistema storico e residenziale**

 **ZTO D** - Insediamenti produttivi Art. 21, 22

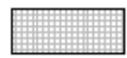
**Sistema agricolo - ambientale**

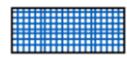
 **ZTO E1** - Zone agricole di produzione tipica e specializzata Art. 25, 26

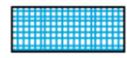
 **ZTO E2** - Zone agricole di primaria importanza Art. 25, 27

 **ZTO E3** - Zone agricole ad elevato frazionamento fondiario Art. 25, 28

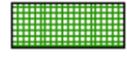
 **ZTO E4** - Zone agricole utilizzabili per centri urbani rurali Art. 25, 29

 **ZTO E4** - Edificazione diffusa Art. 25, 29

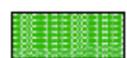
 **ZTO E4** - Lotti ineditati di tipo A Art. 28, 29

 **ZTO E4** - Lotti ineditati di tipo B Art. 25, 29

 **ZTO E4** - Lotti ineditati di tipo C Art. 25, 29

 **ZTO E4** - Lotti ineditati di tipo D Art. 25, 29

**Sistema dei servizi**

 **ZTO Fa** - Aree per l'istruzione Art. 30

 **ZTO Fb** - Aree per attrezzature di interesse comune Art. 30

 **ZTO Fc** - Aree attrezzate a gioco parco e sport Art. 30

 **ZTO Fd** - Aree per parcheggi Art. 30

 **Aree a verde privato** Art. 31

**Interventi sull'edificato esistente**

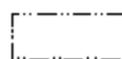
 **n.** Edificio con attività da trasferire schedata Art. 23

 **n.** Edificio con attività artigianale, industriale, con intervento codificato nelle NT Art. 24

 **n.** Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo Art. 25

 **n.** Intervento in ambito di tutela ambientale delle colline Art. 32

**Attuazione del piano**

 **n.** Piano di lottizzazione convenzionato Art. 2

 **n.** Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico-Privato al sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 Art. 4

**Attuazione del piano**

 Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 - art. 10 Art. 31

 Edificio soggetto a grado di protezione - Scheda B Art. 17

 Sito di Interesse Comunitario - IT3240002 Coll'Asolanf Art. 32

 Zona di Tutela Ambientale Art. 32

 Viabilità esistente / Fasce di rispetto Art. 31

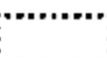
 Pozzi idropotabili / fasce di rispetto Art. 31

 Elettrodotti / fasce di rispetto Art. 31

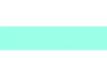
 Cimiteri / fasce di rispetto Art. 31

 Cimiteri / fasce di rispetto 200 metri Art. 31

 Allevamenti zootecnici Art. 25

 Perimetro Centro Storico Art. 16

 Coni visuali Art. 35

 Idrografia

## REPERTORIO DELLE MODIFICHE NORMATIVE

Si tratta delle modifiche normative conseguenti alle modifiche cartografiche di cui alle manifestazioni di interesse e delle modifiche in seguito a richieste d'ufficio

### Sommario N.T.O.

Di seguito è riportato l'indice delle Norme Tecniche Operative del P.I. con evidenziati i titoli oggetto di modifica illustrate con testo comparativo nel paragrafo successivo.

#### INDICE

##### TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 1

- Art. 1 – Finalità, contenuti, efficacia ed elaborati del Piano degli Interventi
- Art. 2 - Modalità di attuazione del PI
- Art. 3 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 4 – Perequazione, Credito edilizio, Compensazione urbanistica, Accordi tra soggetti pubblici e privati
  - 4.a) Perequazione
  - 4.b) Credito edilizio**
  - 4.c) Compensazione urbanistica
  - 4.d) Accordi tra soggetti pubblici e privati

##### TITOLO 2 PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 5 - Indici urbanistici
  - 5.a) Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf)
  - 5.b) Superficie minima d'intervento (Sm) e Unità minima d'intervento (UMI)
- Art. 6 - Indici edilizi
  - 6.a) Superficie coperta (Sc)
  - 6.b) Altezza, pendenza delle coperture, sagoma limite
  - 6.c) Volume (Vt e Vu)**
- Art. 7 - Vincolo della superficie fondiaria
- Art. 8 - Distanze
  - 8.a) Distanze minime tra fabbricati (Df)
  - 8.b) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)
  - 8.c) Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc)
  - 8.d) Specificazioni di zona e strumenti urbanistici attuativi
  - 8.e) Modalità di calcolo
- Art. 9 - Dotazione di spazi pubblici negli IED
- Art. 10 - Dotazione di spazi pubblici nei PUA
  - 10.a) PUA per insediamenti residenziali
  - 10.b) PUA per insediamenti artigianali e industriali
  - 10.c) PUA per insediamenti commerciali e direzionali
  - 10.d) PUA per insediamenti misti
- Art. 11 - Parcheggi privati

##### TITOLO 3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 12 - Interventi edilizi

Art. 13 - Definizioni

#### TITOLO 4 ZONIZZAZIONE

##### Capitolo I - Coordinamento urbanistico

Art. 14 - Classificazione in zone urbanistiche

##### Capitolo II - Zone per insediamenti residenziali (A-B-C) e interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica

Art. 15 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali

Art. 16 - Zone A: centro storico zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico

**Art. 17 - Interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica**

##### Norme generali

**17.1 Grado di protezione 1**

**17.2 Grado di protezione 2**

**17.3 Grado di protezione 3**

**17.4 Grado di protezione 4**

**17.5 Grado di protezione 5**

**17.6 Grado di protezione 6**

**17.7 Grado di protezione 7**

Art. 18 - Zone residenziali di completamento B

Art. 19 - Zone residenziali tipo C1

Art. 20 - Zone residenziali di nuova formazione C2

##### Capitolo III - Zone per insediamenti produttivi (D)

Art. 21 - Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti produttivi

Art. 22 - Zone D1

Art. 23 - Fabbricati a destinazione commerciale, artigianale e industriale in ambito improprio. Interventi sull'esistente

Art. 24 - Interventi codificati sull'esistente edificato con destinazione commerciale, artigianale, industriale

##### Capitolo IV - Zone agricole (E)

Art. 25 - Norme generali

25.a) Classificazione delle sottozone

25.b) Destinazioni d'uso

**25.c) Tipologie d'intervento**

**25.d) Caratteri generali dell'edificazione**

25.e) Tutela ambientale e del paesaggio agrario

Art. 26 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata E1

26.a) Edificabilità

26.b) Prescrizioni

Art. 27 - Zone agricole di primaria importanza E2

Art. 28 - Aree ad elevato frazionamento fondiario E3

28.a) Edificabilità

28.b) Prescrizioni

Art. 29 - Aree utilizzabili per centri rurali E4

29.a) Individuazione

29.b) Lotti inedificati individuati

Capitolo V - Zone di interesse pubblico e vincolate

Art. 30 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

Art. 31 - Zone a vincolo speciale

31.a) Zone a verde privato

31.b) Zone a vincolo cimiteriale

31.c) Fasce e zone di rispetto e di tutela

31.d) Sito di Interesse comunitario (SIC)

Art. 32 - Zone di tutela ambientale

Art. 33 – Microzonazione sismica

TITOLO 5 GRAFIA E SIMBOLOGIA DI PI

Art. 34 - Generalità degli interventi

Art. 35 - Caratteristiche degli interventi

Art. 36 - Tipologie edilizie nuove

TITOLO 6 DISPOSIZIONI VARIE

Art. 37 - Costruzioni accessorie

Art. 38 - Costruzioni interrato

Art. 39 - Impianti sportivi privati

Art. 40 - Cabine elettriche, telefoniche e simili

TITOLO 7 DISPOSIZIONI FINALI

Art. 41 – Quantità massima di consumo di suolo

Art. 42 - Vincoli di inedificabilità derivanti da permessi di costruire già rilasciate nelle zone rurali

Art. 43 - Deroghe

TABULATO ALLEGATO

## Modifiche alle NTA - Testo comparativo

### Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
<b>Norme tecnico operative</b>	Nuovo testo
<del>Norme tecnico operative</del>	Testo eliminato

### ADEGUAMENTO INTRODOTTO DALLA MODIFICA N. 14

#### ART. 4.B) CREDITO EDILIZIO

- Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
- L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente punto.
- La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e:
  - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi del successivo art. 4.d), per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
  - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"

#### ART. 4.B) BIS CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

- Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale
- Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 individua gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione così come disciplinato dalla LR 14/2019 art.4.
- Interventi di cui alla LR 14/2017 art.5 lett. a) da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei manufatti incongrui (OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/2017 art.2 c.1 lett. f. ).

##### a. Individuazione dei manufatti incongrui

Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado con specifica variante ai sensi della LR 14/2019 art.4.

##### b. Quantificazione dei crediti

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, secondo la disciplina di cui alle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/2019 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.

##### c. Atterraggio dei crediti

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ed in particolare:

- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Comune in sede di assegnazione del credito edilizio, comprese le aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
  - in aree individuate attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
  - in aree alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/2017 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi;
  - in assenza di specifiche prescrizioni, in aree proposte dal privato e autorizzate dal Comune;
  - negli interventi di cui all'art 6 comma 6 e art. 7 comma 7 della LR 14/2019.
- Interventi di cui alla LR 14/2017 art.5 lett. a) da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL'IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 "Fragilità" del PAT .

##### a. Individuazione degli edifici

Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 "Fragilità" del PAT:

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della

volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

*b. Quantificazione dei crediti*

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, secondo la disciplina di cui alla LR 14/2019 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

*c. Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ed in particolare:

- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
  - in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
  - in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/2017 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi
  - Negli interventi di cui all'art. 6 comma 6 e art. 7 comma 7 della LR 14/2019.
5. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente comma 1 lettera b) (Crediti edilizi da rinaturalizzazione) è la seguente:
- I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determinazione dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi;
  - per gli interventi di cui al comma 2 l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della fine dei lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate;
  - al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019;
  - l'iscrizione dei Crediti nell'apposita sezione del RECRET con le modalità di cui al precedente art.51 comma 8 avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

**ADEGUAMENTO INTRODOTTI DALLA MODIFICA N. 10**

**ART. 6.C) VOLUME (VT E VU)**

6.c) Volume **Urbanistico** (Vt e Vu)

1. Per volume **urbanistico** deve intendersi:

~~volume totale o volume edificato e/o edificabile (Vt): il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Il volume dei locali interrati non dovrà comportare nuovi carichi urbanistici residenziali e/o produttivi e potrà essere utilizzato solamente per locali accessori o di servizio del fabbricato principale; previsioni diverse potranno essere definite dal PI con le Schede puntuali di cui all'articolo 8 delle Norme Tecniche del PAT;~~

~~volume urbanistico (Vu): ovvero il volume, calcolato con le modalità del volume totale, relativo alle sole volumetrie edificabili e/o esistenti fuori terra; tale volume coincide con quello riferibile agli indici edificatori degli strumenti urbanistici generali o attuativi.~~

2. Per i nuovi fabbricati o gli ampliamenti - fatte salve specifiche prescrizioni di zona - il Vu di progetto non può essere superiore a quello ammesso, calcolato dal prodotto della Superficie territoriale o fondiaria - a seconda del caso - rispettivamente per l'Indice di edificabilità territoriale o fondiario di PI, ovvero del volume urbanistico massimo fissato dal PI stesso.

3. Nel calcolo ~~del volume totale (Vt) e~~ del volume urbanistico (Vu) sono esclusi:

- i maggiori spessori di murature e solai, definiti dalla legge regionale 30.06.1996, n. 21, per l'aumento dei livelli di coibentazione termoacustica;
- il volume dovuto dall'innalzamento del piano di calpestio dei locali al piano terreno dei fabbricati, rispetto al piano campagna, nella misura prevista dalle norme idrauliche e di tutela dal gas radon
- i sottotetti aventi altezza media inferiore o uguale a ml 1,60.

ADEGUAMENTO INTRODOTTI DALLA MODIFICA N. 8

ART. 17 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO SOTTOPOSTO A NORMATIVA SPECIFICA

Art. 17 - Interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica

1. Il PI attribuisce grado di vincolo ed eventuali prescrizioni particolari agli edifici localizzati in zona A e a fabbricati sparsi individuati con apposita grafia nelle Tavole di Piano e normati con schede specifiche (schede B), determinando gli interventi ammessi, in relazione ai caratteri dell'edificio, attraverso sette gradi di protezione con grado di vincolo decrescente da uno a sette, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi d'intervento di cui all'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia, secondo i seguenti due modelli d'intervento:

a) un modello restaurativo volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);

b) un modello innovativo inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari, o fabbricati, divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi di protezione 3-4-5-6-7).

2. La classificazione di questi edifici può essere oggetto di revisione nel caso in cui, con adeguate analisi e/o apposito sopralluogo della Commissione Edilizia, emergano ulteriori elementi di pregio o la presenza di parti non originarie o deturpanti.

La modifica del grado di protezione, nei limiti di un grado in più o in meno, non costituisce variante di PI ed è ammessa con le modalità di cui al successivo comma 2bis ~~atto deliberativo da parte del Consiglio Comunale con esclusione dei gradi di protezione 1 e 6. Modifiche superiori ad un grado, per un massimo di 2 e con esclusione dei gradi 1 e 6, sono ammissibili nell'ambito di piano urbanistico attuativo sia per i fabbricati isolati che nei Centri storici.~~

**2bis.** Per gli edifici cui è attribuito il *Grado di protezione 3,4,5* è ammessa la modifica del grado di protezione da 3 a 4 o 5 senza che ciò costituisca variante al PI attraverso il ricorso ad un procedimento di accertamento e definizione dello stato di conservazione/alterazione del fabbricato e valutata l'ammissibilità della proposta progettuale secondo le modalità di seguito descritte:

**1) Il proponente inoltra all'ufficio tecnico la proposta di intervento corredata dalla seguente documentazione:**

a. Documentazione atta ad accertare le caratteristiche e lo stato dell'immobile:

- *Rilievo metrico ed architettonico.* E' il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, riferenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.
- *Rilievo morfologico.* E' costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali. e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, etc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.

- *Rilievo fotografico.* Le fotografie vanno relazionate a coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.

- *Rilievo del contesto paesaggistico ed ambientale di pertinenza dell'edificio:* Estratti cartografici estesi al contesto paesaggistico: Volo GAI, IGM, Cartografia CTR, valutazione dei punti di percezione statica e dinamica.

b. Documentazione descrittiva della proposta progettuale

- *Relazione illustrativa* che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.

- *Elaborati grafici:* Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente, Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti. Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.

**2) Il responsabile del procedimento sentita la commissione urbanistica o se ritenuto necessario il Consiglio Comunale sulla base della documentazione inoltrata si esprime con parere vincolante sull'ammissibilità dell'intervento.**

3. Allo scopo di incentivarne il recupero, negli edifici vincolati è ammesso –nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, con riduzione di cm 30 delle altezze utili previste per l'agibilità- il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenziale, nonché ogni cambio d'uso che comporti un minor carico urbanistico (diminuzione del fabbisogno di standard) e/o l'eliminazione di attività in zona impropria anche con aumento di carico urbanistico previo reperimento degli standard aggiuntivi. Eventuali nuovi alloggi ricavati dai cambi d'uso debbono presentare i requisiti minimi di cui al Regolamento Edilizio Tipo per alloggi di almeno due persone. Ogni cambio d'uso deve garantire le dotazioni minime di parcheggio privato di cui all'art. 11 delle presenti norme, nonché le dotazioni di parcheggio pubblico di cui all'art. 9 anche nelle ZTO diverse dalle B e C1.

4. Per gli edifici vincolati ai sensi del presente articolo valgono - indipendentemente dal grado di vincolo - le seguenti:

**Norme generali**

a) I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore, salvo il caso di esplicita incompatibilità (ad es. è esclusa la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione per fabbricati con obbligo di demolizione senza ricostruzione); qualora sia utilizzata tale opportunità sono altresì applicabili le relative agevolazioni, in particolare di altezza dei vani.

b) Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui. Nella ricostruzione è consentito di occupare con il nuovo edificio solo il sedime occupato precedentemente alla demolizione, esclusi i casi di cui al grado di protezione 6 o i casi in cui sia consentito l'ampliamento e fatti comunque salvi diritti di terzi.

c) Sono ammessi sedimi e distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si abbia l'attuazione di un intervento attraverso PUA e solo quando tale modifica ai sedimi ed alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta. Gli ampliamenti del sedime codificati sono definiti nella planimetria allegata 1:1.000 per le zone "A" o 1:2000 per le altre zone significative; le sopraelevazioni sono ammesse nelle zone "A" nei limiti di altezza sopra detti e nel rispetto del Grado di Protezione assegnato e nelle altre zone nei limiti di altezza indicati per ogni zona e/o sottozona. Gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno comunque non snaturare le

caratteristiche formali complessive e gli elementi particolari del fabbricato, ed essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

d) Le sopraelevazioni, anche se ammesse ed in conformità con le altre norme di PI non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con grado di protezione da 1 a 3 anche nelle zone esterne alla zona "A", le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quella originarie.

e) In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizi. Gli elementi puntuali (pozzi, capitelli, archi, ecc.) sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione.

f) E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno con ante d'oscuro, tetti in coppi laterizi, ecc.). Le coperture dovranno essere, di norma, a due o quattro falde, con pendenza variabile da un minimo del 30% ad un massimo del 45%, ovvero –in caso di ampliamento- uguale a quella del fabbricato principale.

La Commissione Edilizia può imporre la conservazione di parti o elementi significativi anche in forma più restrittiva di quanto previsto dal grado di vincolo; può altresì imporre eliminazione (e/o ricomposizione, ove funzionalmente utile e formalmente accettabile) di elementi incongrui non originali, quali tettoie, balconi ecc.

La tamponatura di portici o di grandi fori –anche se conseguente a variazione di destinazione d'uso- è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia; deve, di norma, garantire la salvaguardia dei rapporti vuoto/pieno –se rilevante ai fini della protezione- e delle caratteristiche significative dell'involucro esterno, mantenendo la percezione del porticato e/o dei grandi fori originari; potrà pertanto essere effettuata con strutture leggere (es. vetrata) e/o con pannelli in muratura arretrati rispetto alla struttura portante originaria ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato.

Per le classi di intervento 1 e 2 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, .... dovrà essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale. E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico. Le tipologie edilizie e i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nelle tavole d'indagine, in particolare nei casi di edifici con gradi di protezione 1 e 2 per i quali non è ammessa l'adozione di elementi morfologici e di caratteri tipologici diversi da quelli originari.

g) Negli edifici soggetti a grado di protezione da 1 a 4 l'Amministrazione può emanare prescrizioni successive al rilascio del permesso di costruire, previo sopralluogo del Tecnico Comunale effettuato dopo che vi siano state operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine di attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

h) Non è ammesso il recupero di strutture precarie e/o illegittime. La Commissione Edilizia può altresì, all'atto di approvazione di progetto edilizio, ordinare la demolizione di superfetazioni, indipendentemente dal grado di protezione del fabbricato e anche nel caso in cui alla superfetazione risulti esteso il vincolo del fabbricato principale.

5. Nelle singole schede B possono essere riportate specifiche prescrizioni particolari. Tali prescrizioni sono integrative e non sostitutive delle norme generali e del grado di vincolo. La loro presenza evidenzia esclusivamente problematiche rilevate già in sede di schedatura, ma che non devono ritenersi esaustive.

Le prescrizioni particolari riguardano:

a) recupero dei soli corpi originali, con obbligo di demolizione senza ricostruzione di strutture precarie e superfetazioni; fa riferimento al punto h) delle norme generali e segnala il fatto che –a giudizio del rilevatore- sono presenti porzioni di edificato da ricondurre a demolizione senza ricostruzione;

b) obbligo di particolare cura nel salvaguardare visivamente i rapporti vuoto/pieno; fa riferimento al punto f) delle norme generali, segnalando già in scheda la rilevanza ai fini della protezione dei suddetti rapporti vuoto/pieno;

c) obbligo di demolizione (e/o ricomposizione) degli elementi incongrui; fa riferimento al punto

f) delle norme generali, segnalando già in scheda la presenza di tettoie, balconi ecc. per i quali va fatto obbligo di demolizione o di ricomposizione che li riconduca ad un risultato formalmente accettabile;

d) presenza di vincolo per elettrodotto; per edificio, o porzione di esso, ricadente sotto vincolo di elettrodotto si conferma il disposto dell'art. 31 5° comma delle NTA, se più restrittivo. Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse a condizione che non comportino incremento di persone la cui permanenza superi le 4 ore al giorno.

L'assenza di prescrizioni in scheda B non esclude che tali problematiche siano individuabili in sede di progettazione edilizia e, conseguentemente, le relative norme applicabili su parere della Commissione Edilizia.

6. I sette gradi di protezione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo d'intervento consentito, sono:

### 17.1 Grado di protezione 1

1) Caratteri dell'edificio:

Edificio di valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni sua parte interna ed esterna, di cui si prevede il restauro filologico.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con la medesima destinazione d'uso o con una simile a quella originaria. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammesso il mantenimento delle altezze di piano esistenti a condizione che non sia variata la destinazione d'uso dei locali. Locali accessori possono essere trasformati in residenziali purché aventi un'altezza media di almeno 2,40 con un minimo di ml 1,60.

### 17.2 Grado di protezione 2

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale di cui si propone la conservazione.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (con inserimento di impianti tecnologici, modifiche distributive e sostituzione dei solai). L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo interno ed esterno (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione dell'apparato originario verticale e orizzontale nel caso della presenza di volte e/o di pregevoli solai in legno e fatto salvo quanto codificato nei successivi punti ed in particolare al punto g;

c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, se e in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;

f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;

g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti

h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

i) possibilità di traslazione dei solai e tetti privi di caratteri architettonici nella misura non eccedente i 30 cm;

l) obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

m) è ammesso il restauro volto al recupero in tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che abbiano dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio, previa una analisi storico-stratigrafica; in tal caso è accettata la variazione dell'impianto dell'edificio al fine di ripristinare gli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi purché il volume e la superficie lorda d'uso non subiscano incrementi superiori al 5% (cinque per cento).

n) E' ammesso il mantenimento delle altezze di piano esistenti a condizione che non sia variata la destinazione d'uso dei locali; nel caso di applicazione del precedente punto i) è però ammessa deroga solo all'altezza minima prevista per i vani residenziali, ridotta a ml 2.40 calcolati come al successivo punto o).

o) Locali accessori possono essere trasformati in residenziali purché aventi un'altezza media di almeno 2.40 con un minimo di ml 1.60.

### 17.3 Grado di protezione 3

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.

E' obbligatorio il perseguimento degli obiettivi sottesi ai punti 2 d) e 2 l) del grado di protezione 2.

### 17.4 Grado di protezione 4

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al precedente grado di protezione 3, di cui si prevede la conservazione solo di una o più facciate o porzioni di facciate e l'intera ristrutturazione interna.

2) Tipo di intervento:

Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 3, con possibilità di ristrutturazione edilizia anche tramite totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico-ambientali.

E' prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume e con obbligo di perseguimento degli obiettivi sottesi al punto 2 d) del grado di protezione 2.

### 17.5 Grado di protezione 5

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale. che non costituiscano motivo di disagio urbano ma per i quali si propone la salvaguardia del sedime.

2) Tipo di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui al grado di protezione 4 oltre alla completa demolizione con ricostruzione.

Il volume demolito è recuperabile attraverso una ricomposizione che non preveda un aumento del volume, ovvero nei limiti del calcolo della cubatura ammessa dagli indici di zona se più favorevole.

### 17.6 Grado di protezione 6

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al grado 5, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

2) Tipo di intervento:

Demolizione senza ricostruzione.

Il volume demolito è recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona, ma in posizione diversa se indicata. Qualora non sia indicato alcun nuovo sedime utilizzabile, il volume demolito risulta recuperabile solo nel caso in cui sia specificatamente incluso in una UMI perimetrata e numerata nelle tavole di progetto in scala 1:1.000.

### 17.7 Grado di protezione 7

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici, anche di recente costruzione, con nessun carattere intrinseco e ambientale

2) Tipo di intervento:

E' ammesso qualsiasi intervento, purché volto a dare all'edificio caratteristiche ambientali attraverso l'eliminazione di superfetazioni, il ridisegno dei fori, il ridisegno delle facciate, la sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, il rifacimento della copertura.

In particolare è pertanto possibile la demolizione con ricostruzione, senza un aumento del volume e della superficie utile di calpestio nelle zone "A", e nel rispetto degli indici di zona previsti dal PI nelle altre zone.

ADEGUAMENTO INTRODOTTO DALLA MODIFICA N. 11

ART. 25.C) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

25.c) Tipologie d'intervento

1. Nelle zone E il PI si attua tramite IED e valgono le norme di cui alla L.R. 11/2004 con gli ulteriori limiti e precisazioni di cui alle presenti norme.

2. Qualsiasi intervento edilizio è sottoposto al rispetto dei vincoli e degli obblighi imposti dal successivo art. 25.e) per le diverse sottozone, nell'ambito dell'intera superficie aziendale.

3. Il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario rispetto alle nuove costruzioni, sia ai fini residenziali che agricolo-produttivi. Nuove costruzioni potranno essere concesse solo in assenza di possibilità di recupero di fabbricati esistenti.

4. E' comunque ammessa la demolizione di fabbricati non utilizzati ed il loro eventuale spostamento nel caso di dimostrato miglioramento dell'assetto ambientale derivante.

5. La realizzazione di nuove costruzioni dovrà di norma avvenire nell'ambito aziendale ricadente in zona E di minor qualità, e pertanto nel seguente ordine preferenziale E4, E3, E2, E1. La

realizzazione in porzione della superficie aziendale diversa da quella suddetta potrà essere concessa in caso di dimostrata impossibilità al rispetto del presente periodo, o di dimostrato contrasto con il periodo seguente, qualora il rispetto di quest'ultimo risulti maggiormente utile alla salvaguardia del territorio.

6. Fatto salvo il dettato del precedente comma, le nuove costruzioni residenziali dovranno essere comprese negli aggregati abitativi eventualmente esistenti nel fondo o in aree il più possibile contigue a edifici preesistenti e comunque non oltre ml. 100 dagli stessi.

7. Fatte salve disposizioni diverse di legge, gli ampliamenti vanno realizzati esclusivamente in aderenza ai fabbricati esistenti, componendosi armonicamente con le preesistenze in modo che l'edificio risultante, considerato nella sua globalità, appaia organicamente definito.

8. La nuova edificazione dev'essere in ogni caso funzionale alle esigenze dell'azienda ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 ed è subordinata alla presentazione –oltre a quanto previsto dal citato art.- di una relazione agronomica che evidenzi, per l'intero ambito aziendale, gli elementi rilevanti ai fini della tutela del paesaggio secondo il disposto dell'art. 25.e) ultimo comma.

11. Per i permessi di costruire non riguardanti nuova edificazione, in assenza di relazione agronomica, gli elementi rilevanti ai fini della tutela del paesaggio ai sensi del successivo art. 25.e) ultimo comma, dovranno essere contenuti in adeguata relazione tecnica.

12. Negli edifici fatti oggetto di misure di protezione, censiti a mezzo delle Schede B, possono essere realizzati solo gli interventi di cui all'art. 17, a seconda del grado di vincolo assegnato e nel rispetto delle eventuali prescrizioni particolari segnalate nella scheda stessa.

13. Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo sono soggetti a schedatura puntuale. E' ammesso il cambio d'uso a residenziale, per l'intero edificio nel caso di edifici individuati antecedentemente alla data del 25.9.2013, per un volume massimo di 500 mc relativamente agli edifici individuati e schedati successivamente alla suddetta data.

14. Gli interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso a scopo residenziale di annessi rustici– purché legittimamente esistenti alla data del 25.9.2013 e schedati successivamente a tale data- sono ammessi a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato prima del rilascio del permesso di costruire, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

E' consentita, per gli edifici esistenti in zona agricola, la presentazione della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del Servizio, con il supporto di perizia agronomica di professionista incaricato, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta. L'individuazione di questi edifici costituisce variante al PI. Il limite di 500 mc residenziali è prescrittivo e pertanto nel caso di annessi non più funzionali trasformati non potranno essere applicate norme di piano che prevedano successivi ampliamenti.

Eventuale volumetria eccedente, se recuperata, dovrà mantenere destinazione d'uso ad annesso rustico.

La dichiarazione di annesso non più funzionale è ostativa alla contestuale o futura edificabilità di ulteriori annessi rustici nell'ambito aziendale. In particolare l'adozione di ciascuna scheda determina l'esclusione dell'intera proprietà fondiaria, detenuta alla data di adozione stessa, da qualsiasi edificabilità di nuovi annessi rustici anche in ambito diverso, da parte della ditta proprietaria. Per contro un'eventuale richiesta di nuovo annesso rustico, che preceda il cambio d'uso ammesso dalla scheda, comporta automatico annullamento della scheda stessa.

Agli edifici schedati è attribuito grado di protezione ai sensi dell'art. 17, che ne determina gli interventi edilizi ammissibili.

E' fatto obbligo di demolizione di eventuali superfetazioni e strutture di proprietà che non costituiscano fabbricato, ai sensi dell'art. 13 1° comma, ricadenti sul mappale di pertinenza dell'annesso e in quelli limitrofi.

15. Previa autorizzazione ambientale, è ammessa l'installazione di modesti manufatti, di superficie massima non superiore a mq 20 e con altezza media non superiore a 2,35 ml, realizzabili ~~–nel limite massimo di uno e a distanza non superiore a ml. 30 dal fabbricato principale-~~ da soggetti imprenditori agricoli e non, anche in assenza di piano aziendale, purché in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, se adeguatamente giustificati da nesso di funzionalità per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Ai sensi dell'art. 13 1° comma tali manufatti non potranno in nessun caso essere riconosciuti come fabbricati ai fini di applicazione di norme riguardanti l'edificato esistente.

ADEGUAMENTO INTRODOTTI DALLA MODIFICA N. 9

ART. 25.D) CARATTERI GENERALI DELL'EDIFICAZIONE

25.d) Caratteri generali dell'edificazione

1. Ogni nuova edificazione realizzata in zona E deve armonizzarsi con le forme della edilizia rurale locale. Oltre ai normali parametri edilizi le seguenti norme dettano indirizzi progettuali.

2. distanza minima tra fabbricati:

pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10, o in aderenza per fabbricati residenziali e annessi rustici (esclusi allevamenti); pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 12 tra residenza e stalle bovine fino a 10 capi o ricovero di animali da cortile; pari a 25 m, elevati a 50 rispetto ad abitazioni di altra proprietà, tra residenza e stalle o allevamenti diversi dai precedenti; pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 12, riducibile a m 6 per edifici della stessa azienda, tra annessi di qualsiasi tipo.

Vanno in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.

3. distanza dai confini: non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5 per residenza e annessi rustici (esclusi allevamenti non a carattere familiare), salvo accordo tra i confinanti registrato e trascritto; non inferiore a m 20 per allevamenti esclusi quelli a carattere familiare.

4. distanza dalle strade:

in riferimento alla individuazione dei Centri Abitati di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dai confini stradali per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m fuori dai centri abitati; a 10 m, riducibili a 5 per le strade vicinali, fuori dai centri abitati ma all'interno del perimetro di borghi o nuclei rurali in quanto zone edificabili o trasformabili in attuazione diretta del PI; 5 m dentro i centri abitati.

E' facoltà dell'Amministrazione permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati o degli ampliamenti con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

5. distanza dai corsi d'acqua:

la distanza minima di m 10 può essere derogata fino a un minimo di m 6 previo parere favorevole del Genio Civile. All'interno delle zone di tutela ai sensi dell'art. 27, quarto comma punto 6, della L.R. 61/85 sono possibili gli interventi di cui agli ultimi cinque commi dello stesso art. 27.

6. altezza massima dei fabbricati:

per la residenza è ammessa un'altezza massima della fronte di m 8,50, salvo maggiori altezze per ampliamenti con copertura in adeguamento all'esistente; per i fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima di m 6,50, salvo esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, ecc.).

7. copertura:

deve, per quanto possibile, uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, con pendenza costante compresa tra il 30 e il 45%, ricopratura in coppi tradizionali o elementi analoghi per forma e colore, grondaie - se a vista - semicilindriche in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni, sporto non superiore a 50 cm sulle facciate principali e non superiore a 10 cm sui timpani. L'orientamento delle falde dovrà essere preferibilmente parallelo all'andamento delle curve di livello del terreno; è consentita l'apertura di lucernari a raso nel caso di uso residenziale dei sottotetti con un massimo del 3% della superficie di falda interessata.

In Tav. 1 sono riprodotti esempi di coperture.

9. rivestimenti esterni e finiture:

sono ammesse di norma murature intonacate, in pietra faccia a vista, in ciottoli e corsi di mattoni o in laterizi tradizionali. Gli intonaci dovranno avere finitura superficiale tradizionale - con divieto di graffiati, intonaci plastici e simili - e coloritura tenue incorporata, nella gamma delle tonalità e tecniche tradizionali locali, ottenuta con terre o materiali coloranti inerti (sabbia dell'Erega, polvere di marmo, laterizio frantumato e simili). Negli interventi sull'esistente è prescritta la conservazione di eventuali murature faccia a vista.

10. forometria:

le dimensioni dei fori dovranno essere quelle tipiche dei fabbricati tradizionali, fatte salve particolari esigenze funzionali (portoni d'accesso, vetrine, ecc.) la cui integrazione dovrà essere accuratamente studiata; sono prescritti serramenti e oscuri in legno; sono vietate le tapparelle avvolgibili. Non sono ammesse le terrazze a sbalzo e le scale esterne eccedenti il primo piano.

11. scivoli o rampe:

dovranno di norma essere evitati scivoli o rampe d'accesso ai locali interrati particolarmente visibili; nel caso in cui la loro realizzazione risponda ad assoluta necessità potranno essere prescritti sistemi adeguati di mascheramento, non esclusa la loro copertura parziale o totale.

12. locali interrati:

è ammessa la realizzazione di locali interrati sottostanti il fabbricato fuori terra; è inoltre ammessa la realizzazione fuori dal suddetto sedime per una superficie massima pari a ½ di quella coperta, purché con estradosso non fuoriuscente dal piano di campagna originario e coperta con formazione di tappeto erboso.

13. recinzioni:

sono consentite nuove recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati (aventi lati posti ad una distanza massima di 35 metri dai fabbricati stessi), con altezza complessiva degli elementi artificiali non superiore a ml 1.50, da realizzarsi con i seguenti materiali: siepe viva, legno a maglie larghe, rete metallica (con eventuale zoccolo di calcestruzzo di altezza massima cm 15 lungo strada) mascherata da siepe viva, sasso o pietra a vista. Sono inoltre ammesse recinzioni per allevamenti allo stato brado esclusivamente in pali di legno e fili metallici aventi interasse minimo di cm 30, con la specificazione che nel caso venga soppressa l'attività di allevamento verrà eliminata anche la recinzione autorizzata specificatamente.

14. costruzioni particolari:

la localizzazione e le caratteristiche di costruzioni particolari di pubblica utilità, quali cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, dovranno essere valutate caso per caso, nel rispetto dei criteri ambientali e creando barriere visive di protezione tramite alberature.

15. annessi residenziali e rustici:

fino alla dimensione di 200 mq possono essere realizzati solo in aderenza a fabbricati esistenti. I fabbricati autonomi devono presentare, per quanto possibile, il corpo principale avente forma di parallelepipedo con un rapporto tra lato maggiore e lato minore superiore a 2. Valgono le indicazioni di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, con le avvertenze che la pendenza delle coperture dev'essere in ogni caso uguale a quella dell'eventuale fabbricato adiacente e che per i serramenti è ammesso l'uso di ferro verniciato nero o bruno. E' ammessa la costruzione in aderenza alla residenza per locali ad uso stalla, ricovero animali, fienile e granaio, a condizione che non siano accessibili dai locali di abitazione e che sia realizzato un filtro di collegamento tramite porticato realizzato secondo le tipologie tradizionali della zona.

16. concimaie: distanze minime

m 30 dalle abitazioni (rispetto alle quali devono essere sottovento) e dalle strade; m 20 da corpi idrici, elevati a 50 per lame o stagni e prese d'acqua potabile; m 10 da tubazione della rete idrica e cisterne. Vanno in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.

Va altresì rispettato il DPR 24.5.1988 e il DLgs 152/2006 per quanto concerne le acque ad uso umano.

La distanza dalle strade può essere derogata con delibera di Giunta in casi di forza maggiore e su motivata richiesta.

17. serre e ricoveri di culture:

sono ammesse compatibilmente con il rispetto dei vincoli imposti in particolare dal successivo art. 25.e).

Serre fisse: la realizzazione di serre fisse è soggetta a permesso di costruire. Sono classificate quali serre fisse quelle poggianti su murature di fondazione non emergenti dal terreno, con struttura trasportabile e smontabile. Vanno poste a distanza minima dai con- fini pari all'altezza massima della serra e il loro indice di copertura non può superare il 50% della superficie del fondo. La presenza di manufatti edilizi emergenti dal terreno e/o di strutture non trasportabili e smontabili configura realizzazione di fabbricato.

Serre mobili: sono considerate mobili esclusivamente le serre destinate a protezione stagionale; non è fissato limite di copertura, ma qualora presentino altezza superiore a m 4 sono soggette a comunicazione. Sono equiparati a serre mobili i ricoveri per le culture a condizione che non presentino manufatti edilizi emergenti dal terreno, che la copertura sia mobile, che i sostegni siano in legno con un numero massimo di due.

18. ricovero animali allo stato brado:

per gli allevamenti allo stato brado è autorizzabile, previa adeguata relazione agronomica, la realizzazione di strutture di ricovero in legno di dimensione massima ml 5.00 x ml 4.00 e altezza 2.70, con struttura verticale da realizzare esclusivamente in pali di legno e tavolato e copertura leggera in lamiera o legno, con la prescrizione che nel caso venga soppressa l'attività di allevamento dovrà essere eliminato anche il ricovero autorizzato specificatamente.

19. distanze minime degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo dalle ZTO

la distanza dal confine di ZTO diversa dalla XTO agricola delle strutture e degli impianti di allevamenti zootecnici di tipo intensivo non dovrà essere inferiore ai parametri stabiliti dalla DGR 856/2012.

20. L'Amministrazione, su conforme parere della CEC, può autorizzare modalità costrutti- ve diverse da quelle suddescritte, nel rispetto dei parametri edilizi, in presenza di progetti architettonici di particolare pregio o facenti riferimento a particolari tipi edilizi locali, e motivati con adeguata relazione. Per le recinzioni, in particolare, possono essere concesse - ovvero imposte per motivi ambientali - modalità e dimensioni difformi, su parere favorevole della CEC, per il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale.

21. In sede di approvazione dei progetti edilizi o di sistemazioni agrarie particolari la CEC può prescrivere la messa a dimora di barriere visive con alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà.

## Modifiche alle Schede puntuali

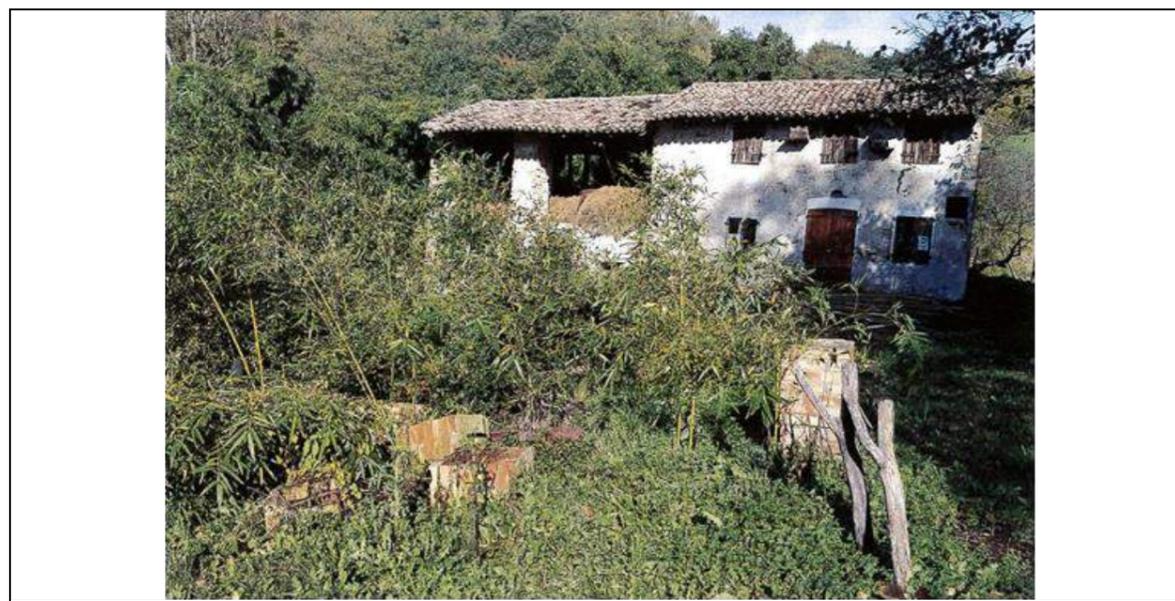
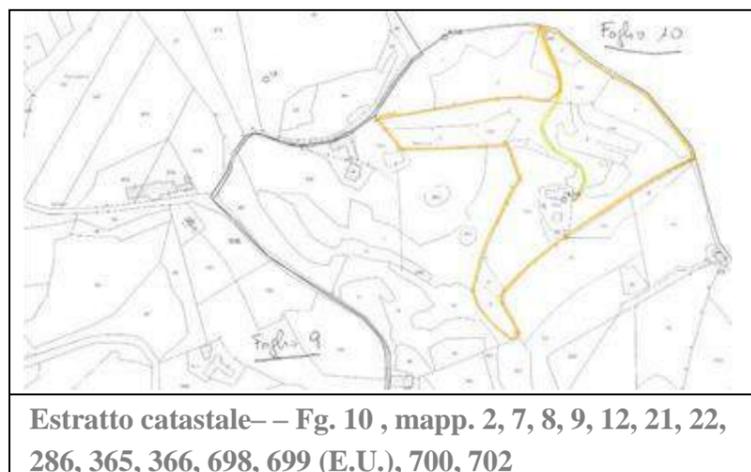
Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
<b>Norme tecnico operative</b>	Nuovo testo
<del>Norme tecnico operative</del>	Testo eliminato

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

**Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**  
(art. 43, comma 2, L.R. 11/2004)

<b>Unità n.</b> 13	<b>Ditta:</b> Pedron Andrea
	<b>Indirizzo:</b> Via Bernardi 23/A – Pieve del Grappa



Foto

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

**RILEVAMENTO CARATTERISTICHE DELLE AZIENDE AGRICOLE ANNESSE AD EDIFICI RURALI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO**  
**- SCHEDA F -**

**Ditta proprietaria** Pedron Andrea  
**Indirizzo** Via Palazzo Neville – Monfumo

**1) IL FONDO**

Superficie agricola totale	ha 1.76.53
Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	ha 0
Numero corpi aziendali	n° 3

**2) COLTURE:**

Seminativo	ha /
Prato	ha 00.88.23
Vigneto	ha /
Altra _ Bosco _	ha 00.88.30

**3) ALLEVAMENTI:**

Bovini latte	capi /
Bovini carne	capi /
Altri _____	

**4) FAMIGLIA**

<b>Conduttore</b>	<b>Età</b>	<b>occupazione prevalente</b>
capi /		Non svolge attività agricola

**8) MACCHINE ED ATTREZZI IN DOTAZIONE**

Trattore, rimorchio, aratro, attrezzatura minuta.

**9) FABBRICATI AD USO AGRICOLO E RESIDENZIALI ESISTENTI**

A) Residenza (superficie coperta)	mq 94,41	volume	mc 225,44
A) Deposito fabbricato residenziale	mq 82,08		mc 212,38
B) Deposito prodotti piano terra	mq 36	volume	mc 126,00
Stalla /	mq /		
C) Altri: deposito	mq 8,19	volume	mc 16,38

**10) FABBRICATO DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Superficie coperta fabbricato A	mq 41,04	mc 212,38
---------------------------------	----------	-----------

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

Annessi non più funzionali alle esigenze del fondo

UNITA' N. 13

**FUNZIONALITA' O MENO AL FONDO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DICUI SI  
CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

A seguito di sopralluogo e indagine specifica, considerato che:

- vi è un fondo rustico di pertinenza, pari ad ha 1.76.53, coltivato a bosco per ha 0.88.30 e a pratoper ha 0.88.23,
- non vi è nessuna dotazione di macchine e attrezzi;
- il proprietario non svolge attività agricola;
- il fabbricato rurale principale (fabbricato A) funge da parte da residenza e parte deposito prodotti, su due livelli, in muratura, tetto in legno;
- in azienda è presente un altro annesso rustico (fabbricato B) che funge da deposito prodotti, su due livelli, in muratura, tetto in legno, completamente crollato;
- in azienda è presenta un altro piccolo manufatto (fabbricato C) posto su un livello destinato a deposito, ora totalmente inutilizzato;

si valuta il fabbricato principale (A) e il fabbricato ad annesso (B) non funzionale alle necessità del fondo e pertanto suscettibili di cambio di destinazione d'uso

**VALUTAZIONE URBANISTICA**

UNITA' n. 13

Articolazione tipologica

- Edificio a corpo semplice su n° 2 piani
- Edificio articolato su n° piani
- Assetto prospettico disordinato con uso improprio di vari materiali
- Assetto prospetto armonico e caratteristico della tipologia dell'edilizia rurale con uso appropriato dei materiali

Tecniche costruttive

- Miste ed improprie
- Appartenenti alla tradizione

Contesto ambientale

- Edificio isolato
- Edificio in aggregazione edilizia
- Edificio in vicinanza di centro abitato

Accessibilità

- |  |                                     |              |                                     |
|--|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| • Da strada privata                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Indipendente | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Da strada pubblica o di uso pubblico | <input type="checkbox"/>            | Dipendente   | <input type="checkbox"/>            |

Condizioni

- |          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Buone    | <input type="checkbox"/>            |
| Mediocri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Precarie | <input type="checkbox"/>            |

Consistenza unità di cui si chiede il cambio di destinazione

- Superficie coperta mq. 94,41

Finalità del recupero

- Riqualficazione ambientale  
-Ristrutturazione con accorpamenti
- Ristrutturazione in loco
- Riduzione impatto nuova edificazione in zona agricola  
- Recupero annesso collegato all'edificio residenziale esistente

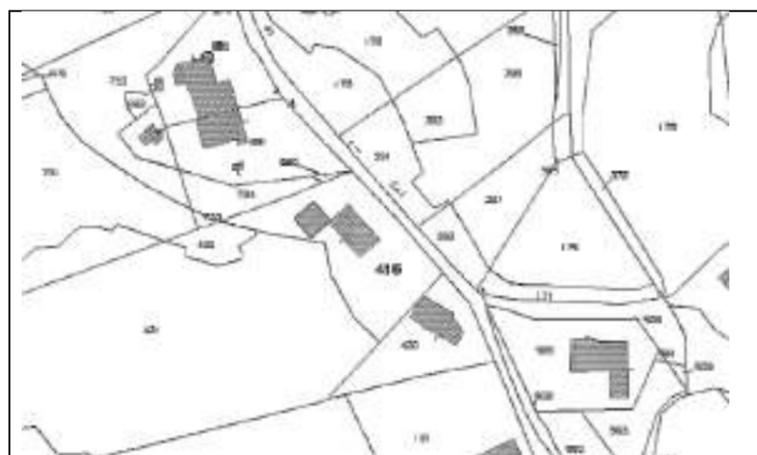
Note e prescrizioni

- ~~Recupero dei fabbricati A B con piano urbanistico attuativo.~~ con permesso di costruire convenzionato

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

**Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**  
(art. 43, comma 2, L.R. 11/2004)

<b>Unità n.</b> <b>16</b>	<b>Ditta:</b> Metti Giovanna
	<b>Indirizzo:</b> Via Cà Balbi 38



**Estratto catastale – Fig. 10 , mapp. Le 416**



**Foto**

**COMUNE DI MONFUMO**

(PROVINCIA DI TREVISO)

**RILEVAMENTO CARATTERISTICHE DELLE AZIENDE AGRICOLE ANNESSE AD EDIFICI RURALI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO**  
**- SCHEDA F -**

**Ditta proprietaria** Metti Giovanna  
**Indirizzo** Via Cà Balbi 38

**1) IL FONDO**

Superficie agricola totale	ha 0
Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	ha 0
Numero corpi aziendali	n° 0

**2) COLTURE:**

Seminativo	ha /
Prato	ha /
Vigneto	ha /
Altra _ Bosco _	ha /

**5) ALLEVAMENTI:**

Bovini latte	capi /
Bovini carne	capi /
Altri _____	

**6) FAMIGLIA**

<b>Età</b>	<b>occupazione prevalente</b>
Conduttore	Non svolge attività agricola
capi /	

**11) MACCHINE ED ATTREZZI IN DOTAZIONE**

Nessuna

**12) FABBRICATO DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Superficie coperta fabbricato	mq 82	mc 20 c.a.
-------------------------------	-------	------------

**COMUNE DI MONFUMO**  
(PROVINCIA DI TREVISO)

**UNITA' N. 16**

**FUNZIONALITA' O MENO AL FONDO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DICUI SI  
CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

A seguito di sopralluogo e indagine specifica, considerato che:

- non vi è nessuna dotazione di macchine e attrezzi;
- il proprietario non svolge attività agricola;
- il fabbricato rurale principale (fabbricato A) funge da deposito prodotti.

si valuta il fabbricato principale non funzionale alle necessità del fondo e pertanto suscettibili di cambio di destinazione d'uso

**COMUNE DI MONFUMO**

(PROVINCIA DI TREVISO)

**Annessi non più funzionali alle esigenze del fondo**

**VALUTAZIONE URBANISTICA**

**UNITA' n. 16**

**Articolazione tipologica**

- Edificio a corpo semplice su n° 1 piani
- Edificio articolato su n° piani
- Assetto prospettico disordinato con uso improprio di vari materiali
- Assetto prospetto armonico e caratteristico della tipologia dell'edilizia rurale con uso appropriato dei materiali

**Tecniche costruttive**

- Miste ed improprie
- Appartenenti alla tradizione

**Contesto ambientale**

- Edificio isolato
- Edificio in aggregazione edilizia
- Edificio in vicinanza di centro abitato

**Accessibilità**

- Da strada privata  **Indipendente**
- Da strada pubblica  **Dipendente**
- o di uso pubblico

**Condizioni**

- Buone**
- Mediocri**
- Precarie**

**Consistenza unità di cui si chiede il cambio di destinazione**

- Superficie coperta mq. 82

**Finalità del recupero**

- Riqualficazione ambientale
- Ristrutturazione con accorpamenti
- Ristrutturazione in loco
- Riduzione impatto nuova edificazione in zona agricola
- Recupero annesso collegato all'edificio residenziale esistente

**Note e prescrizioni**

- Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto stradale, per tale ragione non sono ammessi, in nessun caso, sopravanzamenti della sagoma verso la viabilità generatrice del vincolo.

**SCHEDA PUNTUALE - LOTTO n. 9 - VIA FARNEA**

**Superfici**

Superficie fondiaria (SF)	mq 971
Consumo di suolo massimo ammesso	mq 800
Indice di permeabilità	20% della SF

**Parametri urbanistici**

Modo di intervento	IED
Volumetria residenziale ammissibile	mc 800
Destinazioni d'uso	artt. 15-18 NTO
Altezza massima fabbricati	ml 6,00
Distanza minima dalle strade	ml 7,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	ml 10,00 aderenza
Distanza minima dai confini	ml 5,00 aderenza

**Prescrizioni**

*Sistema insediativo:*

- il nuovo edificio dovrà presentare tipologie mono o bifamiliari con due piani fuori terra;
- l'orientamento del nuovo edificio dovrà preferibilmente essere posto lungo l'asse est-ovest;
- le caratteristiche formali ed architettoniche dovranno essere quelle previste nelle NTO per i nuovi edifici in zona agricola.

*Sistema ambientale:*

- obbligo di impianto di strutture a verde tipiche dell'area pedemontana a nord ed ovest dell'area edificabile in continuità con il verde arboreo esistente ai fini della mitigazione e compensazione ambientale.

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- va utilizzato e potenziato l'accesso esistente;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- vanno rispettate le prescrizioni relative alle norme idrauliche contenute nella valutazione di compatibilità idraulica.



**Indicazioni progettuali**

**Indirizzi ed obiettivi**

*Sistema insediativo:*

- completamento urbanistico dell'area.

*Sistema ambientale:*

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde arboreo;
- valorizzazione degli elementi naturali presenti.

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- adeguata accessibilità all'area di intervento.

**SCHEDA PUNTUALE - LOTTO n. 9- VIA SASSETTI**

**Superfici**

Superficie fondiaria (SF)	mq 696
Consumo di suolo massimo ammesso	mq 600
Indice di permeabilità	20% della SF

**Parametri urbanistici**

Modo di intervento	IED
Volumetria residenziale ammissibile	mc 600
Destinazioni d'uso	artt. 15-18 NTO
Altezza massima fabbricati	ml 6,00
Distanza minima dalle strade	ml 7,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	ml 10,00-aderenza
Distanza minima dai confini	ml 5,00-aderenza



**Indicazioni progettuali**

**Indirizzi ed obiettivi**

*Sistema insediativo:*

- completamento urbanistico dell'area.

*Sistema ambientale:*

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde arboreo;
- valorizzazione degli elementi naturali presenti.

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- adeguata accessibilità all'area di intervento.

**Prescrizioni**

*Sistema insediativo:*

- il nuovo edificio dovrà presentare tipologie mono o bifamiliari con due piani fuori terra;
- le caratteristiche formali ed architettoniche dovranno essere quelle previste nelle NTO per i nuovi edifici in zona agricola;
- In fase di progettazione del nuovo edificio dovrà essere rispettata la presenza della fascia di rispetto del cimitero pari a 200 metri;

*Sistema ambientale:*

- obbligo di impianto di strutture a verde tipiche dell'area pedemontana a nord ed ovest dell'area edificabile in continuità con il verde arboreo esistente ai fini della mitigazione e compensazione ambientale;
- mantenimento delle alberature esistenti;
- sistemazione a verde dello spazio del lotto non oggetto di realizzazione del fabbricato.

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- deve essere assicurata l'accessibilità al lotto anche attraverso una servitù di passaggio da definire sulla viabilità privata di accesso da via Sasseti;
- deve essere adeguata e messa in sicurezza l'intersezione della viabilità di accesso con Via Sasseti oltre alla rete dei sottoservizi necessari;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- vanno rispettate le prescrizioni relative alle norme idrauliche contenute nella valutazione di compatibilità idraulica.

**SCHEDA 1 Attività da trasferire n° 2**

<b>Sc</b> esistente	<b>185</b> mq
<b>V</b> esistente	<b>1988</b> mc

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

1. Possibilità di cambiamento di destinazione d'uso da artigianale e/o agricolo a residenza, entro il limitemassimo di 800 mc, agriturismo e destinazioni compatibili con la residenza, quali studi professionali, piccoli laboratori artistici e attività di commercializzazione di prodotti agricoli tramite interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.12 delle NTO.
2. Contestualmente all'intervento edilizio di cui al punto 1 è fatto obbligo prevedere azioni di miglioramento ambientale, per uso dei materiali, sistemazione dell'area, piantumazioni chemirino all'aumento del potenziale biotico e al mascheramento del fabbricato.
3. Valgono le seguenti prescrizioni:
  - la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
  - l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal"Principio di precauzione";
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e losmaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
  - trattandosi di un cambio d'uso ad altra attività produttiva o di deposito, o di commercializzazione, sempre comunque compatibili con la tutela dell'area protetta, dovrà essere predisposto un monitoraggio per il controllo costante delle emissioni gassose e deirumori;
  - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositiviantirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
  - le operazioni inerenti i lavori per il cambio d'uso dovranno essere limitate nel tempo;

Nota: i valori di superficie coperta Sc e volume V riferiti all'esistente sono da considerarsi indicativi e soggetti a dimostrazione tramite rilievo in sede di autorizzazione o concessione degli interventi ammessi.